CENTRO STORICO (AREA A.2.1)
APPENDICE NORMATIVA ALL'ART. 37 DELLE NdA

SOMMARIO

Riferimenti di previsione progettuale, documentali e illustrativi	art. 1
Destinazione di zona	art. 2
Definizione degli interventi	art. 3
Strumenti di attuazione	art. 4
Normative specifiche di fabbricato	art. 5
Indicazioni e prescrizioni edilizie e tipologiche	art. 6
Norme transitorie e finali	art. 7

APPENDICE NORMATIVA ALL'ART. 37 DELLE NdA

Art. 1
Riferimenti di previsione progettuale, documentali e illustrativi.

Costituisce riferimento per le presenti previsioni normative per gli interventi nell'ambito interessato: planimetria di progetto 3);

Costituiscono riferimento unicamente per gli aspetti documentali e illustrativi, così come allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 13.2.1987:

l) Relazione illustrativa, corredata dei seguenti allegati:
- Documento n. 1: Bibliografia e cartografia (marzo '77)
- Documento n. 2: Servizi di quartiere (aprile '77)
- Documento n. 3: Carattere storico ambientale degli edifici (ottobre '77)
- Documento n. 4: Prime indicazioni operative (ottobre '77)
- Documento n. 5: Le Caserme Bricherasio (gennaio '78)
- Documento n. 6: Documentazione fotografica e stradale (aprile '78)
- Documento n. 7: Infrastrutture ed attività (marzo '78)
- Documento n. 8: Gli aspetti socio-economici (novembre '78)
- Documento n. 9: Cubature e destinazioni
- Documenti n. 10: Ricerche storico-urbanistiche:
  - docum.10/1: Repertorio archivistico e bibliografico
  - docum.10/2: Tipologia urbana ed edilizia con 2 tavole allegate:
  - Tipologia urbana ed edilizia
  - Ricostruzione catastale
  - docum.10/3/1: Storia e fenomenologia urbana I°
  - docum.10/3/2: Storia e fenomenologia urbana II°
  - docum.10/3/3: Storia e fenomenologia urbana III°
- Documento n. 11: Aree da acquisire, relazione finanziaria e tempi di attuazione

2) Planimetria di P.R.G.

3) Elenchi catastali e zone soggette ad esproprio

Fatte salve le attuali previsioni normative, il Comune si impegna a provvedere all'analisi del tessuto storico e alla puntuale individuazione cartografica degli edifici per i quali può eventualmente ed eccezionalmente essere ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione.

Art. 2
Destinazione di zona

La zona A2.1 è definita ai sensi e per i fini dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La zona A2.1 è destinata prevalentemente alla residenza con abitazioni per famiglie e convivenze, negozi, esercizi pubblici, botteghe artigiane per attività non rumorose, studi professionali e commerciali, uffici pubblici e privati, locali per lo spettacolo e il divertimento, nonché tutte quelle attività compatibili con l'abitazione.

Art. 3
Definizione degli interventi

a) manutenzione ordinaria: interventi "che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici

esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alla struttura od all'organismo edilizio" (art. 13 L.R. 56/77).

b) manutenzione straordinaria: "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Il rinnovamento e la sostituzione delle parti strutturali degli edifici viene considerato intervento di manutenzione straordinaria quando sia comprovata la precaria condizione statica ed igienica delle strutture medesime, solo se il rinnovamento e la sostituzione avvengono senza modificare le quote, la posizione, la forza delle strutture e delle scale (art. 24 Legge Regionale n. 56/77), con elementi aventi caratteristiche dimensionali, d'uso e di materiali uguali a quelli esistenti o quelle tipizzanti; in particolare quelle caratteristiche che sono individuate nelle analisi tipologiche del documento 10/2 allegato alla relazione.

Sono consentiti interventi integrativi di consolidamento delle strutture originarie.

c) restauro e risanamento conservativo: interventi "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili o totalmente nuove. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Le opere in oggetto devono avere come scopo la valorizzazione e la messa in evidenza degli elementi tipologici, urbanistici, edilizi, di finitura e di decorazione quale si riscontrano nell'insieme omogeneo di fabbricato o di quei complessi definiti nei contorni delle indagini storiche e tipologiche allegate (documento 10/2).

Le operazioni di restauro devono avere come scopo la valorizzazione e la messa in evidenza degli elementi tipologici, urbanistici, edilizi, di finitura e di decorazione quale si riscontrano nell'insieme omogeneo di fabbricato o di quei complessi definiti nei contorni delle indagini storiche e tipologiche (documento 10/2).

Le operazioni di restauro hanno quindi come scopo oltre alla salvaguardia di vedute, prospettive, scorci del Centro Storico visti dalle strade, dai cortili, dai luoghi panoramici, anche la conservazione e messa in evidenza dei tessuti murari e distributivi antichi, senza tuttavia riconoscere assoluto privilegio alle datazioni più remote, ma invece di quelle tipiche sopra descritte.

A titolo di esempio quindi operazioni quali il semplice mantenimento delle facciate e la demolizione delle strutture verticali ed orizzontali interne, lo scavo indiscriminato che alteri la situazione dei piani terreni ed interrati non sono considerate operazioni di restauro, bensì di ristrutturazione.

Per la redazione del progetto di restauro sarà necessario eseguire saggi nelle strutture orizzontali e verticali onde accertarne consistenza e stato di conservazione.

Qualora durante i lavori di restauro dovessero verificarsi crolli o altri imprevedibili danni alle strutture, sarà d'obbligo il ripristino delle parti demolite con altre aventi uguali dimensioni e caratteristiche d'uso. L'intervento dovrà essere eseguito ai sensi dell'art. 34 del REC (Interventi urgenti).

Le operazioni di restauro e risanamento conservativo hanno per obiettivo:
- l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali; Costituisce carattere tipologico saliente dell'edificio la rete dei percorsi pedonali e veicolari interni al lotto nonché la rete delle diramazioni verticali (scale e relativi accessori) e dei disimpegni ai piani.
- il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura; qualora nel corso di operazioni di restauro non fossero riscontrati in sito elementi probanti e

ricorrenti di uno o più insiemi tipologici, sarà necessario fare riferimento a componenti edilizi di provata qualità funzionale: saranno da evitare richiami imitativi a presupposte caratteristiche stilistiche esistenti.
- la preservazione del tessuto sociale preesistente, pertanto sono consentite le destinazioni d'uso già presenti sull'area e precedentemente individuate.

d) ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono consentite demolizioni di piccola entità volte al ripristino di edifici, o parti di essi, e ricostruzioni di parti sempre di piccola entità eventualmente crollate o demolite purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione di piccola entità e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
Si richiede il mantenimento delle facciate e la demolizione delle strutture verticali ed orizzontali interne sia limitata ai casi di comprovata necessità di adeguamento statico.
La demolizione e ricostruzione, fatti salvi gli edifici indicati con vincoli di tipologia 5 – 6 dall'art. 5 del presente elaborato, con stessa o diversa sagoma e volume non è consentita neanche con piano di recupero, stante la necessità di procedere con specifiche analisi.

e) completamento: ~~gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.~~
Sono considerati completamenti di piccola entità: interventi che non costituiscono volume emergente, con SUL inferiore a mq. 20 per ogni particella della mappa del nuovo catasto edilizio urbano, o quelli computabili o meno come volume, ma destinati esclusivamente ad integrare gli edifici esistenti con servizi igienico sanitari e tecnologici che siano compatibili con la tipologia degli edifici stessi e con il contesto in cui vengono situati. Tra i completamenti di piccola entità sono comprese le recinzioni, le serre ed i muri di sostegno, ed esclusi i "boxes" per auto fuori terra, vietati in tutta la zona A2/1.

f) modifiche di destinazione
Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
a) residenziale;
b) turistico-ricettiva;
c) produttiva (botteghe artigianali per attività non rumorose) e direzionale/terziario/servizi;
d) commerciale.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

g) Demolizioni distinte in:
- demolizioni di tipo a: quelle legate ad operazioni di manutenzione, nonché la demolizione dei fabbricati indicati "da demolire" sulla planimetria di progetto (tavola 3);

- demolizioni di tipo b: quelle legate ad operazioni di restauro e risanamento conservativo, nonché le demolizioni dei fabbricati indicati "di possibile demolizione" sulla planimetria di progetto (tavola 3);

- demolizioni di tipo c: tutte quelle eccedenti le demolizioni sopra definite.

h) Interventi di urbanizzazione
Per urbanizzazione si intende la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta definite dall'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77.

Art. 4
Strumenti di attuazione

L'attuazione, fatti salvi ulteriori titoli abilitativi previste da normative sovraordinate, avviene tramite:

a) P.d.C. semplici e convenzionati
b) P.A.U.
c) D.I.A.
d) C.I.L. e C.I.L.A.
e) S.C.I.A.
f) P.A.S.
g) Autorizzazioni paesaggistiche
h) Pareri ai sensi comma 7 art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.;

I Piani esecutivi, fatti salvi altri previsti per legge, sono:
- piani di recupero di iniziativa pubblica;
- piani di recupero di iniziativa privata;
- piani esecutivi convenzionati ;
- piani tecnici esecutivi ;
- piani di zona per l'edilizia economica;

I Piani settoriali, fatti salvi altri previsti per legge, sono:
- piani del traffico;
- progetti di arredo urbano.

I piani esecutivi di cui ai punti precedenti, debbono essere estesi ad un'unica area della dimensione non inferiore a quella delle particelle catastali riportate planimetria di progetto (tavola 3).

Gli standards urbanistici dei piani esecutivi sono definiti come da norme regionali vigenti.

I piani esecutivi devono essere corredati con progetti edilizi in scala 1:200 e definizione, per ogni unità immobiliare esistente di cui si prevede il mantenimento, del tipo di intervento di recupero che si intende attuare. La normativa o la convenzione del piano esecutivo potrà disciplinare eventuali lievi variazioni rispetto ai progetti e alle definizioni di cui sopra.

I piani esecutivi saranno redatti sulla base della normativa regionale e della documentazione allegata alla presente appendice, in particolare per quanto attiene alle indagini storiche ed ambientali. Altre eventuali indagini particolari potranno essere richieste dall'Amministrazione Comunale per la soluzione di problemi specifici (per esempio: indagini geognostiche, rilievi di canalizzazioni, ecc, per le costruzioni sotterranee o aggiornamenti sullo stato e sull'uso dei fabbricati e sui dati demografici o assaggi e ricerche di carattere storico-archeologico).

I piani esecutivi devono essere redatti con criteri di restauro conservativo, cioè restauro e conservazione del tessuto urbano nel suo insieme (tracciati viari, cellule urbane, organismi edilizi, manufatti, …) mantenendone i caratteri ambientali, con eliminazione delle superfetazioni e degli elementi deturpanti, salvaguardia dei caratteri storico-artistici ambientali e documentari degli edifici.

Qualora i piani esecutivi prevedano modifiche di destinazione di media o grossa entità, i piani stessi dovranno garantire la dotazione minima di aree per parcheggi prevista dalle norme di legge vigenti (art. 21 L.R. 56/77). Tale dotazione minima dovrà essere calcolata per differenza rispetto alla teorica destinazione residenziale degli immobili, e le aree da cedersi al Comune, qualora non risultino reperibili, dovranno essere monetizzate.

I piani esecutivi dovranno rispettare i vincoli di tutela dei singoli fabbricati, riportati sulla planimetria di progetto (tavola 3) e all'art. 5 delle presenti norme.

I piani esecutivi potranno prevedere il mantenimento **o** la ristrutturazione di fabbricati**; gli interventi di** ~~o la~~ demolizione e ricostruzione ~~di fabbricati~~, **potranno essere ammessi solo eccezionalmente, come e se previsti nelle schede delle NdA, nell'ambito di Piani di Recupero sottoposti al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 s.m.i.,** purché ~~detti interventi~~ siano **comunque redatti** ~~eseguiti~~ nel rispetto del contesto storico-ambientale da verificarsi con fotomontaggi o plastici opportuni.

La rete viaria ed i fili geometrici esterni degli isolati e i prospetti degli edifici non possono essere modificati, se non laddove è espressamente previsto sulla planimetria di progetto (tavola 3).

I piani esecutivi dovranno prevedere il mantenimento dei passaggi pedonali previsti sulla planimetria di progetto (tavola 3).

Art. 5

Normative specifiche di fabbricato

La planimetria di progetto (tavola 3) indica i vincoli specifici di tutela o di uso di alcuni fabbricati considerati di particolare valore storico-ambientale. Detti vincoli sono di seguito elencati:

Vincolo di tipo 1 – fabbricati e terreni soggetti alla tutela prevista ai sensi degli articoli 136-138-139 del D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1497/39) sulla protezione delle bellezze naturali; qualsiasi opera, che incida sul'aspetto esterno, eseguita sul fabbricato e sui terreni e qualsiasi nuova costruzione è soggetta all'approvazione della Regione Piemonte, Commissione per il Paesaggio o Commissione locale per il Paesaggio; tale approvazione deve essere richiesta dal proprietario interessato.
Gli immobili di cui al vincolo di tipo 1, ai sensi dell'art. 24, 4° comma L.R. n. 56/77 sono soggetti, con titolo edilizio diretto, a:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni del comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
4. ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, con titolo abilitativo diretto, con rappresentazione dei prospetti estesi alle parti adiacenti al singolo fabbricato, in modo che risultino le connessioni con le altre parti dell'edificato.

Vincolo di tipo 2 – fabbricato assoggettato alla tutela prevista ai sensi degli articoli 10-11-12-13 del D.Lgs. 42/2004 della ex Legge 1089/39. Qualsiasi opera eseguita sul fabbricato, sulle aree di pertinenza e sulle aree pubbliche circostanti è soggetta all'approvazione della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino; tale approvazione deve essere richiesta dal proprietario interessato.
Gli immobili di cui al vincolo di tipo 2, ai sensi dell'art. 24, 4° comma L.R. n. 56/77 sono soggetti, con titolo edilizio diretto, a:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni del comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
4. ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, con titolo abilitativo diretto, con rappresentazione dei prospetti estesi alle parti adiacenti al singolo fabbricato, in modo che risultino le connessioni con le altre parti dell'edificato.

Vincolo di tipo 3 – fabbricato assoggettato alla tutela prevista dagli articoli 24 (4° comma) e 49 (ultimo comma) della Legge Regionale n. 56/77, ma non soggetto al D.Lgs. 42/2004. Qualsiasi opera eseguita sul fabbricato è subordinata al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.
Tale parere deve essere richiesto al Comune.
I fabbricati di cui al vincolo di tipo 3, ai sensi dell'art. 24, 4° comma L.R. n. 56/77, sono soggetti con titolo edilizio diretto, a:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;

3. restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni del comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
4. ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, con titolo abilitativo diretto, con rappresentazione dei prospetti estesi alle parti adiacenti al singolo fabbricato, in modo che risultino le connessioni con le altre parti dell'edificato.

Vincolo di tipo 4 – fabbricato per il quale sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o risanamento conservativo.
I fabbricati di cui al vincolo di tipo 4, ai sensi dell'art. 24, 4° comma L.R. n. 56/77, sono soggetti, con titolo edilizio diretto, a:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni del comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
4. ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, tramite titolo abilitativo edilizio diretto, con rappresentazione dei prospetti estesi alle parti adiacenti al singolo fabbricato, in modo che risultino le connessioni con le altre parti dell'edificato.
5. Completamenti di piccola entità;

Vincolo di tipo 5 – I fabbricati ai sensi dell'art. 24, 4° comma L.R. n. 56/77 sono soggetti:
con titolo edilizio diretto, a:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni del comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
4. ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, che garantiscano però la conservazione e la valorizzazione delle volte e dei solai di pregio, senza demolizione e ricostruzione tramite titolo abilitativo edilizio diretto, con rappresentazione dei prospetti estesi alle parti adiacenti al singolo fabbricato, in modo che risultino le connessioni con le altre parti dell'edificato;
5. Completamenti di piccola entità;
6. Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, mediante piano di recupero.

Sia in presenza che in assenza di piano esecutivo le operazioni di ristrutturazione edilizia dovranno essere eseguite nel massimo rispetto delle norme concernenti i materiali, le coperture e le partiture di facciata, riportate all'articolo 6.

Vincolo di tipo 6 – I fabbricati ai sensi dell'art. 24, 4° comma L.R. n. 56/77 sono soggetti:
con titolo edilizio diretto, a:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni del comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
4. ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione tramite titolo abilitativo edilizio diretto, con rappresentazione dei prospetti estesi alle parti adiacenti al singolo fabbricato, in modo che risultino le connessioni con le altre parti dell'edificato;
5. Completamenti di piccola entità;
6. Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, mediante piano di recupero.

Sia in presenza che in assenza di piano esecutivo, le operazioni di ristrutturazione edilizia dovranno essere eseguite nel massimo rispetto delle norme concernenti i materiali, le coperture e le partiture di facciata riportate all'articolo 6.

Ai sensi del comma 7 dell'art. 24 della L.R. 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, fatte salvi i necessari adeguamenti igienico-sanitari.

Art. 6
Indicazioni e prescrizioni edilizie e tipologiche

Demolizioni di murature portanti, di volte e di solai. Si rimanda alle definizioni di cui all'art. 3.

Finestre

Ampliamento finestre: l'ampliamento di finestre prospicienti cortili oppure l'ampliamento ottenuto abbassando il davanzale o alzando la piattabanda, sempre che dette finestre non siano dotate di cornici, è considerato intervento di restauro conservativo; diversamente tale ampliamento è considerato intervento di ristrutturazione edilizia.

Aperture di nuove finestre: considerato intervento di restauro conservativo soltanto se le nuove finestre vengono aperte in corrispondenza di finestra preesistenti, finte finestre, o aperture comunque preesistenti, nel massimo rispetto della partitura di facciata e con dimensioni analoghe alle finestre preesistenti. Diversamente l'intervento è considerato di ristrutturazione edilizia.

Sostituzione di finestre: è suggerito il ripristino di serramenti aventi specchiature e telai di uguali dimensioni e materiali rispetto a quelli tradizionali. Non è consentito l'uso del legno a vernice trasparente o l'uso di serramenti metallici non tinteggiati.

Sistemi di oscuramento: debbono essere adottati gli stessi sistemi propri della tipologia del fabbricato. In caso di assenza di sistemi di oscuramente originali sono prescritti sistemi esclusivamente interni. Le persiane rifatte devono essere con alette sporgenti e particolari uguali alle persiane originali.

Porte e vetrine

Ampliamento di porte per realizzazione di vetrine, garages o magazzini: considerato operazione di ristrutturazione edilizia se eccedenti cm. 20 per lato, se eseguito su aperture preesistenti prive di cornici di antica fattura, o comunque se eseguito su aperture preesistenti dotate di cornici di antica fattura.
L'ampliamento inferiore ai 20 cm. In assenza di cornici è considerato opera di risanamento conservativo.
La trasformazione di finestre in vetrine tramite l'abbassamento di davanzale è considerata manutenzione straordinaria.

L'apertura di nuove porte o vetrine è considerata intervento di restauro soltanto se esse vengono eseguite in corrispondenza di porte e vetrine preesistenti, o comunque nel massimo rispetto della partitura di facciata e con dimensioni analoghe alle porte preesistenti.
Diversamente l'intervento è considerato di ristrutturazione edilizia.

L'apertura di vetrine sarà comunque valutata caso per caso in relazione alla tipologia del fabbricato e della strada in cui vengono richieste.
Sono considerate strade a vocazione commerciale le vie: Trento, Savoia, Duca degli Abruzzi, del Pino, della Repubblica, Silvio Pellico, Sommeiller, Principi d'Acaja, San Giuseppe, Trieste, e le Piazze: San Donato, Tegas, Verdi, Facta, Santa Croce.

L'ampliamento e la nuova apertura di porte o vetrine non devono comunque pregiudicare in alcun modo la stabilità dei fabbricati.

Sostituzione di porte e vetrine: è vietata l'esportazione di porte o vetrine pregevoli di antica fattura. La loro sostituzione con elementi di uguale fattura è consentita qualora sia dimostrata l'impossibilità di restauro conservativo. Sconsigliato l'uso del legno a vernice lucida trasparente, o di serramenti metallici non tinteggiati. Suggerito l'uso di legno tinteggiato in tinta bruna o vernice.

Sistemi di chiusura antifurto: serrande a maglia o di lamiera o porte basculanti sono sconsigliate; si preferisce l'uso delle ante tradizionali.

Uso dei sottotetti

E' consentito l'uso dei sottotetti come abitazione permanente, permanente, e cioè anche in fabbricati con oltre 2 piani f.t., purché detti sottotetti abbiano le caratteristiche di abitabilità prevista dalle restanti norme di settore.

La trasformazione di sottotetti non abitabili in sottotetti abitabili è consentita anche in assenza di piani esecutivi, purché eseguita con finestre "a raso" e purché non vengano mutate la forma, le quote di gronda e di colmo ed i materiali di rivestimento delle coperture.

L'apertura di nuove mansarde o abbaini che non rispondono alla tipologia dimensionale ed estetica del fabbricato oggetto dell'intervento è considerata operazione di ristrutturazione edilizia.

E' considerata di restauro la chiusura con vetrate ad ampia specchiatura di timpani aperti, loggiati sottotetto aerati, ecc.

Gabinetti esterni

In caso di realizzazione di nuovi servizi igienici è prescritta la demolizione di quei gabinetti esterni non più di uso indispensabile che siano stati realizzati con interventi sporadici in contrasto con la tipologia del fabbricato ed esteticamente dannosi.

La costruzione di nuovi gabinetti esterni verso cortile è consentita come opera di restauro alle seguenti condizioni:

1) sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione di servizi igienici interni;
2) l'intervento sia di tipo sistematico esteso all'intero fabbricato;
3) l'intervento non pregiudichi l'estetica del fabbricato;
4) l'intervento non pregiudichi l'illuminazione e aerazione naturale dei fabbricati circostanti.

Coperture - materiali di copertura

E' prescritto l'uso di coperture in coppi in laterizio colore naturale, salvo altro tipo di copertura preesistente non in contrasto con la tipologia del fabbricato.

Ventaglie - E' d'obbligo il mantenimento dello sporto del tetto "a ventaglia" o "pantalera" (privo cioè di cornici, con struttura lignea in vista) qualora ciò fosse elemento tipico del fabbricato.

Cornicioni - Non è consentita la costruzione di cornicioni che non rispondano alle caratteristiche formali tipiche del fabbricato. I dettagli delle modanature dovranno figurare sul progetto in scala 1:10 o più dettagliata.

Solai di copertura - E' preferito l'uso di sistemi leggeri di isolamento termico dei sottotetti purché incombustibili.

Aumenti di cubatura

Nei fabbricati preesistenti individuati nella planimetria di progetto (tavola 3) è consentita, come opera di restauro, la chiusura con vetrate di androni, logge di disimpegno, loggiati privati e vani scala purché:

l) le vetrate siano eseguite con disegno uniforme su tutto il fabbricato;
2) siano arretrate rispetto a colonne e lascino in evidenza gli ordini architettonici originari;
3) siano eseguite con vetri trasparenti i più ampi possibile e con strutture leggere tinteggiate in colore scuro;
4) sia garantita l'aerazione naturale o artificiale di eventuali locali prospicienti i vani vetrati.

La realizzazione di verande su balconi e terrazze o comunque con volume eccedente il volume di inviluppo del fabbricato, è consentita, senza strumento esecutivo, nei limiti di 10 mq. per ogni alloggio, come operazione finalizzata al risparmio energetico, limitatamente ai cortili interni e purché l'operazione sia esteticamente accettabile

Qualora vengano verandati più alloggi e per più di 10 mq per alloggio, è necessario procedere con PdR.

Camini, edicole, affreschi, modanature e decorazioni

Sono parte integrante dei fabbricati e la loro rimozione o modifica sostanziale costituiscono opera di ristrutturazione edilizia;

Dovranno essere realizzati conformemente a quanto previsto dalle specifiche norme di settore.

Scavo di locali interrati

I cortili, salva diversa destinazione prevista dalla presente appendice sono destinati all'uso condominiale.

Nelle aree private non vincolate a servizi la realizzazione di locali interrati destinati a pertinenza di fabbricati attigui (ad esempio: cantina, magazzini, autorimesse, servizi igienici o tecnologici, locali macchine trasformatori o impianti di riscaldamento ecc.) è consentita con semplice PdC (Tognoli) ed in assenza di piano di recupero o esecutivo, in tutte le zone, alle seguenti condizioni:

1) l'entità della nuova costruzione sia limitata a quanto consentito, sia limitata a 60 mq, oltre cui si procederà con PdR.
2) al fine di salvaguardare l'ambiente architettonico, le autorimesse presentino al massimo due comunicazioni veicolari con l'esterno (una di ingresso ed una di uscita). Sono da evitarsi le serie di aperture ripetute visibili dall'esterno;
3) il piano di campagna originario sia risistemato a giardino o pavimentato a cortile nel rispetto di quanto previsto nel punto "Pavimentazioni di cortili e strade private – Suddivisione o recinzione di cortili";
4) non siano eseguite rampe all'interno dei cortili di antica fattura.

Modifica dell'altezza interna dei locali

Il ribassamento dei soffitti finalizzato al risparmio energetico ed al miglioramento della coibentazione acustica è consentito esclusivamente se eseguito con materiale leggero, e non infiammabile, soltanto qualora i soffitti originari non siano eseguiti a volta o in legno di pregevole fattura e sempre che il ribassamento sia eseguito nel massimo rispetto della partitura dei serramenti.

L'operazione è considerata di manutenzione straordinaria.

La demolizione ed il rifacimento di solai in posizione diversa dalla preesistente al fine di aumentare le altezze dei locali abitabili è considerata operazione di ristrutturazione edilizia se eseguita su fabbricati dotati di facciate scandite da fasce o cornici marcapiano e se consente la realizzazione di nuovi piani abitabili.

L'operazione è invece considerabile di risanamento conservativo, sempre che il rifacimento sia eseguito con gli stessi materiali, se effettuata al solo scopo di adeguare le altezze interne ai minimi previsti dalle normative di settore e non incide visibilmente sui prospetti dei fabbricati.

Intonaci, rivestimenti e tinteggiature

Sono da ripristinare le finiture di facciata proprie delle tipologie di ciascun fabbricato.

E' escluso in ogni modo l'uso di qualsiasi rivestimento od altro tipo di finitura muraria che si discosti dall'intonaco civile tinteggiato in colori e materiali analoghi a quelli originali.

E' consentito l'uso di lastre di pietra squadrate regolarmente, dell'altezza massima di m. 1, per la realizzazione di zoccoli verso strada o cortile, fissate con graffe così da permettere la traspirazione delle murature.

L'uso di altri materiali o colori di facciata è consentito soltanto nel rispetto del piano del colore approvato dal Comune di Pinerolo, nell'ottica di salvaguardare l'integrità ambientale del centro storico.

E' d'obbligo il ripristino degli intonaci in malta bastarda non cementizia e delle tinteggiature e delle finiture originali, nel migliore stato di conservazione. L'Amministrazione si avvarrà dei mezzi consentiti dalla Legge per indurre i proprietari, anche tramite ordinanza, alla perfetta manutenzione dei fabbricati. Le operazioni di manutenzione esterna vanno di norma estese all'intero fabbricato.

Sono obbligatori i segnali di "idrante antincendio" in corrispondenza degli appositi chiusini.

Serramenti interni

E' vietata la rimozione dei serramenti interni originali del fabbricato o di pregevole fattura, specie di quelli decorati, con sovraporta o "a punta di diamante".

Cambiamento della distribuzione interna

Vedi definizioni di manutenzione straordinaria o restauro "art. 3".

Sovrastrutture per ascensori ed altri impianti

E' da evitarsi la costruzione di volumi tecnici emergenti dalle coperture. Consigliato l'uso di ascensori oleopneumatici o con macchinario in basso.

La costruzione di nuove canne fumarie addossate alla parete è da evitarsi se verso strada o comunque se interessante ordini architettonici originali.

Norme per la prevenzione degli incendi

E' vietata la ostruzione di passaggi carrai e pedonali all'interno dei cortili, tramite qualsiasi tipo di costruzione.

In ogni caso deve essere segnalata sulle murature la presenza di idranti antincendio in corrispondenza degli appositi chiusini.

Contenimento dei consumi energetici

Il progetto esecutivo previsto per opere di recupero edilizio dovrà essere conforme al d.lgs. 102/2014 e alle Normative Regionali di Settore.

Realizzazione di tettoie, pensiline, ecc, in materiali non tradizionali

E' consentito l'uso di pensiline, tettoiette, ecc., in vetro retinato o materiale traslucido incolore, limitatamente ai lati verso cortile.

Pavimentazione di cortili e strade private - Suddivisione o recinzione di cortili

La pavimentazione di cortili e strade private, dovrà essere eseguita preferibilmente in ciotoli cementati o meno, in lastre di pietra squadrate, in cubetti o lische di porfido. Sono da escludersi espressamente l'asfalto o "l'opus incertum". Altri tipi di pavimentazione sono da valutarsi di volta in volta.

I cortili sono di norma riservati all'uso condominiale. La loro suddivisione è consentita soltanto con siepi di altezza non superiore a m 0,60.

Recinzioni e muri di contenimento

Recinzioni - Sono da salvaguardarsi le recinzioni a parete piena di antica fattura. In alcuni casi è consentita la loro interruzione per la realizzazione di nuovi passaggi o di vedute panoramiche, (per es. via Maffei) purché il muro sia ripristinato con i criteri del restauro conservativo.

E' vietata la costruzione di nuove recinzioni a parete piena od a elementi prefabbricati in cemento. E' consigliato l'uso di siepi o di reti mascherate da siepi o rampicanti di altezza complessiva non superiore a m 1,80.

E' vietato l'uso di recinzioni dotate di elementi decorativi estranei ai fabbricati di cui sono pertinenza.

Muri di contenimento terra - Tutti i muri di contenimento terra di nuova fattura debbono essere ricoperti con piante rampicanti. In particolare l'operazione è ritenuta urgente per i terrazzamenti di via Principi d'Acaja.

I muri esistenti, se manomessi o in cattivo stato, debbono essere ripristinati con i criteri del restauro conservativo.

Demolizioni

Si rimanda alle definizioni:

- demolizioni di tipo a, b, e c (art. 3 punto g);
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia (art. 3).

Norme sul reperimento di affreschi ed opere d'arte in genere, decorazioni, cunicoli sotterranei, ecc.

Si rimanda agli artt. 13, 44, 45, 46 della Legge 1089/39. Il reperimento di antichi cunicoli, fognature, pozzi od altre opere analoghe deve essere denunciato immediatamente al Comune e alla Soprintendenza competente,

onde evitare che la loro manomissione possa danneggiare l'assetto fognario della città ed al fine di consentire una valutazione storico-archelogica. Ogni elemento o manufatto che fosse ritrovato in caso di scavo o per qualsiasi altra causa voluta o fortuita a sospensione dei lavori e la segnalazione scritta del ritrovamento agli uffici ed agli organi di stato competenti.

Pozzi

I pozzi esistenti sono considerati parte integrante degli edifici di pertinenza e dell'ambiente storico. La loro demolizione non è consentita.

Piante pregevoli

Le piante pregevoli segnate sulla planimetria di progetto (tavola 3) sono soggette alla tutela prevista dal regolamento del verde della Città di Pinerolo per le alberature salvaguardate.

Il loro abbattimento od indebolimento è soggetto a motivata autorizzazione di abbattimento.

Intercapedini o "ariane" o "ghindane" tra casa e casa

Norme per la chiusura degli accessi - Le intercapedini esistenti tra casa e casa, se usate per incanalamenti o condutture, debbono rimanere ispezionabili agevolmente, tramite porte chiuse a chiave, da luoghi pubblici o soggetti al pubblico transito. La loro ispezionabilità può essere abolita in caso di totale eliminazione di incanalamenti e tubazioni, ed in caso di totale edificazione delle stesse, se realizzata in modo da garantire l'agevole manutenzione di murature, coperture ed impianti.

Le intercapedini tra casa e casa possono essere utilizzate per la costruzione di ripostigli o servizi igienici, a condizione:

1. che l'edificazione avvenga previa stipula di convenzione tra i proprietari dei muri fronteggiantisi, registrata e trascritta, da cui risultino gli impegni reciproci concernenti il diritto di appoggio;
2. che sia garantita l'ispezionabilità di cui sopra;
3. che l'edificazione non pregiudichi la sanità e stabilità delle murature;
4. che l'edificazione sia eseguita in materiale incombustibile.

Tutte le fognature bianche o nere site nelle intercapedini debbono essere intubate. L'operazione può essere prescritta dalle Autorità Comunali tramite ordinanza.

Pavimentazione strade e piazze, arredi urbani vari, condutture e cavi aerei.

Le strade ed i luoghi pubblici dovranno essere preferibilmente pavimentati con materiale lapideo del tipo: ciotoli e lastre squadrate, blocchetti o lische di porfido, per insiemi unitari di vie.

L'Amministrazione promuove la ricerca di soluzioni unitarie per sistemi di arredo urbano confacenti all'ambiente, anche tramite concorsi.

Insegne e vetrine

Nuove insegne o vetrine specie se in prossimità di fabbricati soggetti al vincolo di tipo 1, 2, 3, (tav. 3) dovranno essere particolarmente studiate nella forma, nella dimensione, in modo tale da non contrastare con l'ambiente.

Qualora siano di colori particolarmente sgargianti o di forme e tipologie non adeguate al contesto storico, l'ufficio tecnico può, ad insindacabile giudizio, non consentire la realizzazione di insegne o vetrine di alcun tipo, se lesive dell'estetica ambientale.

L'Amministrazione promuove la ricerca di soluzioni unitarie per sistemi di arredo urbano confacenti con l'ambiente, anche tramite concorsi.

Tettoie e serre

Si rimanda alla definizione di completamenti di piccola entità.

Demolizioni e ricostruzioni ex novo.

Si rimanda alle definizioni di demolizioni e nuove costruzioni di piccola, media, e grossa entità, nonché alle prescrizioni concernenti ciascun vincolo di edificio.

Confrontanze e distanze dai confini.

Sono ammesse operazioni di manutenzione e restauro e ristrutturazione interna in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore vigenti per quanto attiene alle confrontanze e alle distanze dai confini.

Per le restanti operazioni di ristrutturazione edilizia, per le operazioni di ristrutturazione urbanistica e per le nuove costruzioni le confrontanze dei fabbricati (C=d) non debbono risultare inferiori a 0,80 tra le fronti e a 0,50 tra muri d'ambito, con minimo di m 10 se superfici finestrate.

Le confrontanze dai confini (x = d) non debbono risultare inferiori a 0,50 con minimo di m 5. Sono ammesse le deroghe previste dall'art. 7 commi 8 e 9 delle NTA del PRGC.

Altezze non regolamentari.

Si rimanda alla DGR 20-10187 del 01/08/2003 ed s.m.i.. E' consentito nei fabbricati autorizzati prima del 30/01/1970 adibire a negozi o laboratori o pubblici esercizi, locali siti al piano terreno con altezza netta inferiore a m. 3,50 alle seguenti condizioni:

1. che l'altezza netta interna non sia inferiore a m. 2,70.
2. che, nei locali con soffitti a volta, l'altezza media netta non sia inferiore a m. 2,70 con minimo n. 2,20.
3. che sia comunque dimostrata l'impossibilità di portare ad altezza regolamentare i locali in questione per motivi tecnici od ambientali o edilizi-urbanistici fatta salva l'applicazione della DGR sopra citata.

Coperture di cortili.

a) con vetri alla sommità.

E' consentita, come opera di manutenzione straordinaria, la copertura alla sommità di cortili e cavedi di limitate dimensioni con tetti traslucidi in vetro retinato, incolore, a condizione che:

l) l'operazione non costituisca aumento di cubatura e pertanto sia garantita la circolazione dell'aria;

b) con solai

La copertura ed il rialzamento di cortili o cavedi di limitate dimensioni con solaio al di sopra del piano terra può essere consentita come opera di ristrutturazione edilizia, a condizione:

1. che il nuovo piano cortile sia percorribile e traslucido;
2. che l'operazione sia approvata di volta in volta dall'ASL competente in relazione all'ampiezza del cortile o cavedio, della aerazione e della umidità dei locali e muri sottostanti il nuovo solaio;
3. che la cubatura del complesso del fabbricato, ampliato come sopra, non superi i massimi definiti.

c) con tettoie a piano terra

La copertura di cortili o cavedi con pensiline o tettoie a livello di piano terra o superiori, è regolata dalle norme del Codice Civile riguardanti il diritto di affaccio e di veduta. Tale operazione è sconsigliata anche da motivi di igiene e di carattere ambientale.

Consentita solo per pubblici esercizi, come opere di manutenzione straordinaria, a discrezione dell'ASL , a condizione che sia garantita la aerazione dei locali prospicienti sotto la pensilina e che la pensilina sia in materiale traslucido incolore.

Destinazioni consentite, cambio di destinazione.

Si rimanda all' art. relativo alle modifiche di destinazione (art. 3) nonché alla planimetria di progetto (tavola 3).

Sopraelevazioni.

Qualsiasi sopraelevazione è considerata operazione di completamento edilizio da eseguirsi con PdR.

Nuove scale esterne ed interne.

Sono considerate operazioni di ristrutturazione edilizia; devono essere eseguite con materiali e forme non in contrasto con i caratteri tipici degli edifici.

Parcheggi e giardini.

La planimetria di progetto (tavola 3) localizza alcune aree destinate a parcheggi, giardini e campi gioco. E' d'obbligo la redazione di un progetto di sistemazione esteso area che preveda la netta suddivisione tra le aree destinate a parcheggio in superficie (che dovranno essere alberate e non superare il 50% dell'area totale) e le aree a giardino e campo gioco.

Nel sottosuolo di dette aree è consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse totalmente interrati al servizio del pubblico, anche se di proprietà privata, purché siano coperti integralmente da giardino pensile.

La realizzazione di dette opere, considerate di urbanizzazione, dovrà essere regolata da apposita convenzione tra Comune e proprietario.

Al fine di salvaguardare l'ambiente architettonico del Centro Storico, parcheggi ed autorimesse interrati dovranno presentare al massimo due comunicazioni veicolari con l'esterno (una di ingresso ed una di uscita). Sono da evitarsi le serie di aperture ripetute visibili dall'esterno.

Fonti alternative di energia.

E' consentita l'installazione sui tetti di pannelli termici e fotovoltaici o altri impianti analoghi, purché unificati per ogni fabbricato

Si suggerisce ove possibile l'uso di pannelli a raso della copertura stessa.

Passaggi pedonali e carrai all'interno di proprietà private

La chiusura di passaggi pedonali e carrai aperti tradizionalmente al pubblico è considerata operazione di ristrutturazione edilizia.

Sulla convenzione allegata al piani di recupero devono comparire le servitù di passaggio indicate come obbligatorie tra fondi esistenti e fondi futuri di nuovo accatastamento, nonché quelle eventuali servitù di altra natura che il Comune dovesse richiedere di volta in volta.

Art. 7
Norme transitorie e finali

- Sono espressamente consentite le deroghe previste dall'art. 14 del d.p.r. 380/01.
- Sono espressamente consentite le deroghe contemplate dalle normative regionali.
- Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici e documentati obblighi di legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per portatori di handicaps), sono sempre ammesse con singola concessione o autorizzazione, purchè realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente.