

SPORTELLO



Posta Elettronica Certificata

Prot. n. 33623 / 64

del 29 NOV. 2019

# CITTÀ DI RIVALTA

## CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e smi art. 17 comma 5

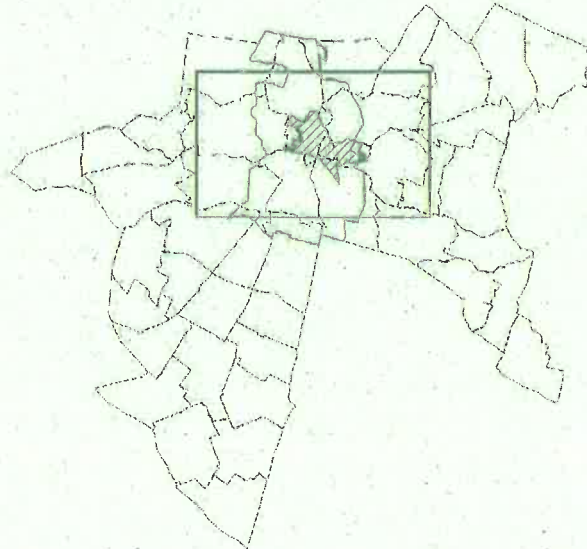
### VARIANTE PARZIALE 14

al P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 62-2471 del 27/07/2011

Adozione Progetto Preliminare: DCC n. 38 del 29/07/2019

Approvazione Progetto Definitivo: DCC n. \_ del \_ / \_ / \_

#### PROGETTO DEFINITIVO



Progetto:

Firmato digitalmente da  
**Giorgio Sandrone**

**STUDIO MELLANO ASSOCIATI**  
ARCHITETTURA URBANISTICA  
C.so Moncalieri, 16 TORINO

Il Sindaco

N. de Ruggiero

Il Segretario Comunale

I. Imbimbo

Il Responsabile del Procedimento

F. Ronco

Data:

TITOLO ELABORATO	NUMERO ELABORATO
<b>CENTRO STORICO</b>	<b>Tav. E</b>
Base catastale	Scala 1:1.000



# LEGENDA

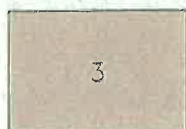
## TIPOLOGIE EDILIZIE



TIPOLOGIA EDILIZIA 1:  
NASTRI DI CASE RUSTICHE EDIFICATE SU CORTI INTERNE ALLA ANTICA  
FORTIFICAZIONE (FINO ALLA FINE DEL XVIII SEC.).



TIPOLOGIA EDILIZIA 2:  
SPINE DI CASE IN LINEA LUNGO LE PRINCIPALI VIÈ DI ADDUZIONE  
URBANA ( FINO AL TARDO OTTOCENTO).



TIPOLOGIA EDILIZIA 3:  
CASE A TASSELLO DI EPOCA UMBERTINA O RISTRUTTURAZIONI TARDO  
OTTOCENTESCHE.



TIPOLOGIA EDILIZIA 4:  
EDIFICAZIONI DI NUOVO IMPIANTO OVVERO RISTRUTTURAZIONI DI  
PREESISTENZE ATTUATE A PARTIRE DAL SECONDO DOPOGUERRA.



TIPOLOGIA EDILIZIA 5:  
CASE CASCINA E STRUTTURE A CORTE DI PIANURA.



TIPOLOGIA EDILIZIA 6:  
CASE/CASCINE DELLA COLLINA E CASE RUSTICHE IN LINEA DI PIANURA



TIPOLOGIA EDILIZIA 7:  
EMERGENZE ARCHITETTONICHE STORICAMENTE CONSOLIDATE.



TIPOLOGIA EDILIZIA 8:  
BASSI FABBRICATI E TETTOIE



BENI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO DA TUTELARE AI SENSI D.Lgs.42/04

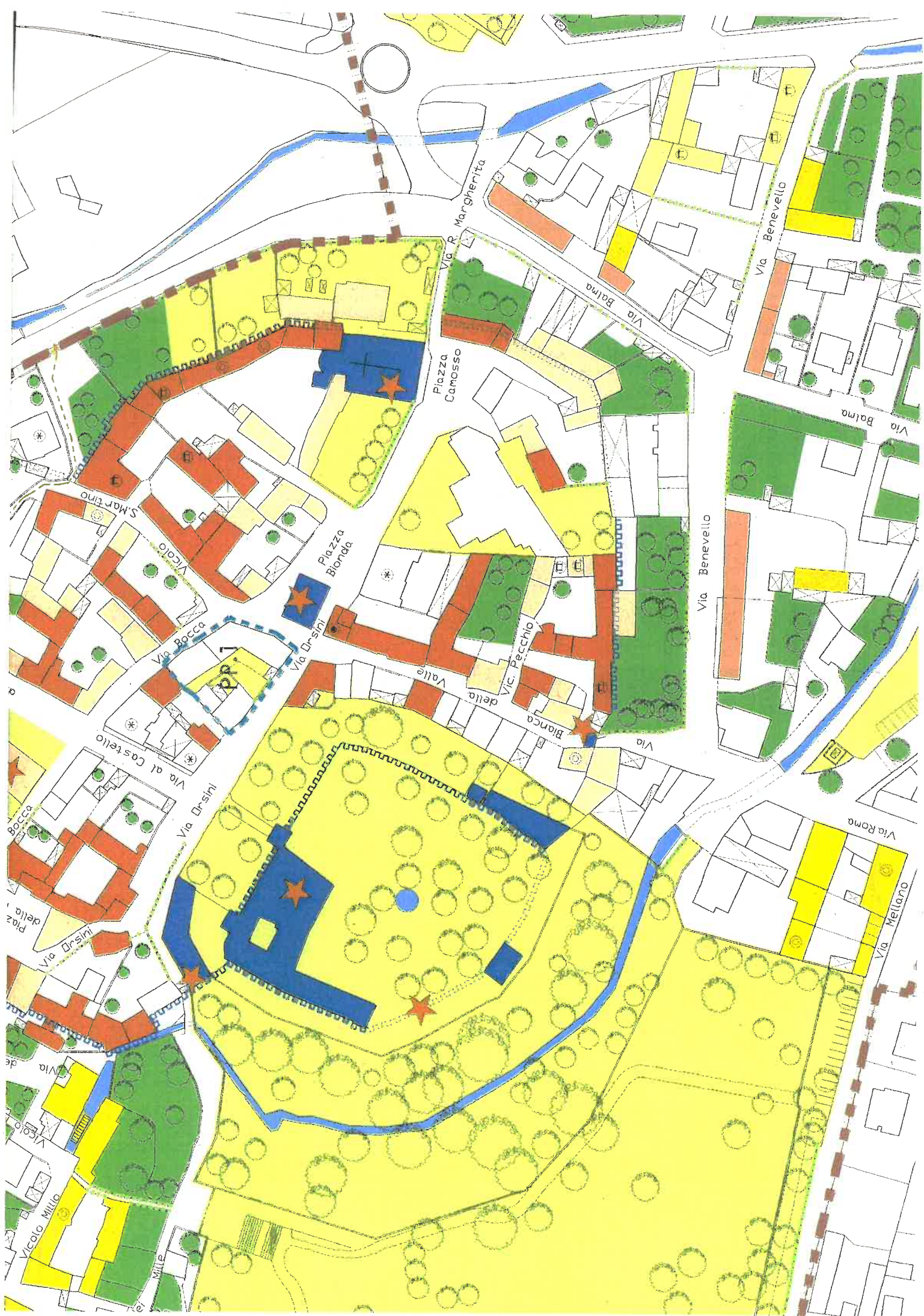


BENI CULTURALI E AMBIENTALI DA TUTELARE AI SENSI art.24 della L.U.R.

## LIVELLO DI COMPROMISSIONE



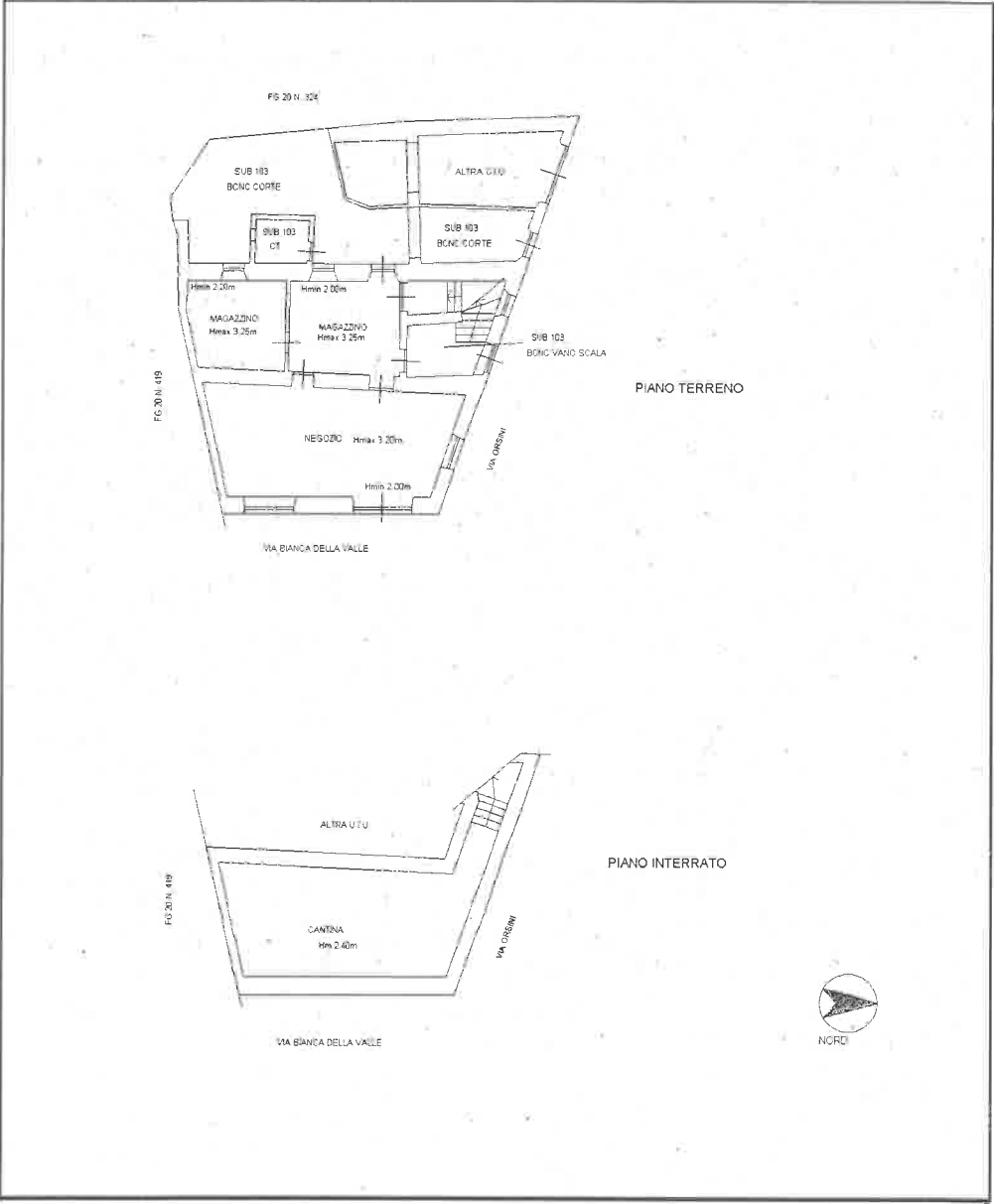
ALTERAZIONE DI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI FACCIATA (T.E. 1-2-3-5-6)



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Torino**

Dichiarazione protocollo n. TO0637104 del 06/09/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivalta Di Torino	
Via Bianca Della Valle	civ. 8
<b>Identificativi Catastali:</b>	<b>Compilata da:</b>
Sezione:	Arnolfo Sergio
Foglio: 20	Isritto all'albo:
Particella: 325	Geometri
Subalterno: 104	Prov. Torino
	N. 7835

Scheda n. 1      Scala 1:200

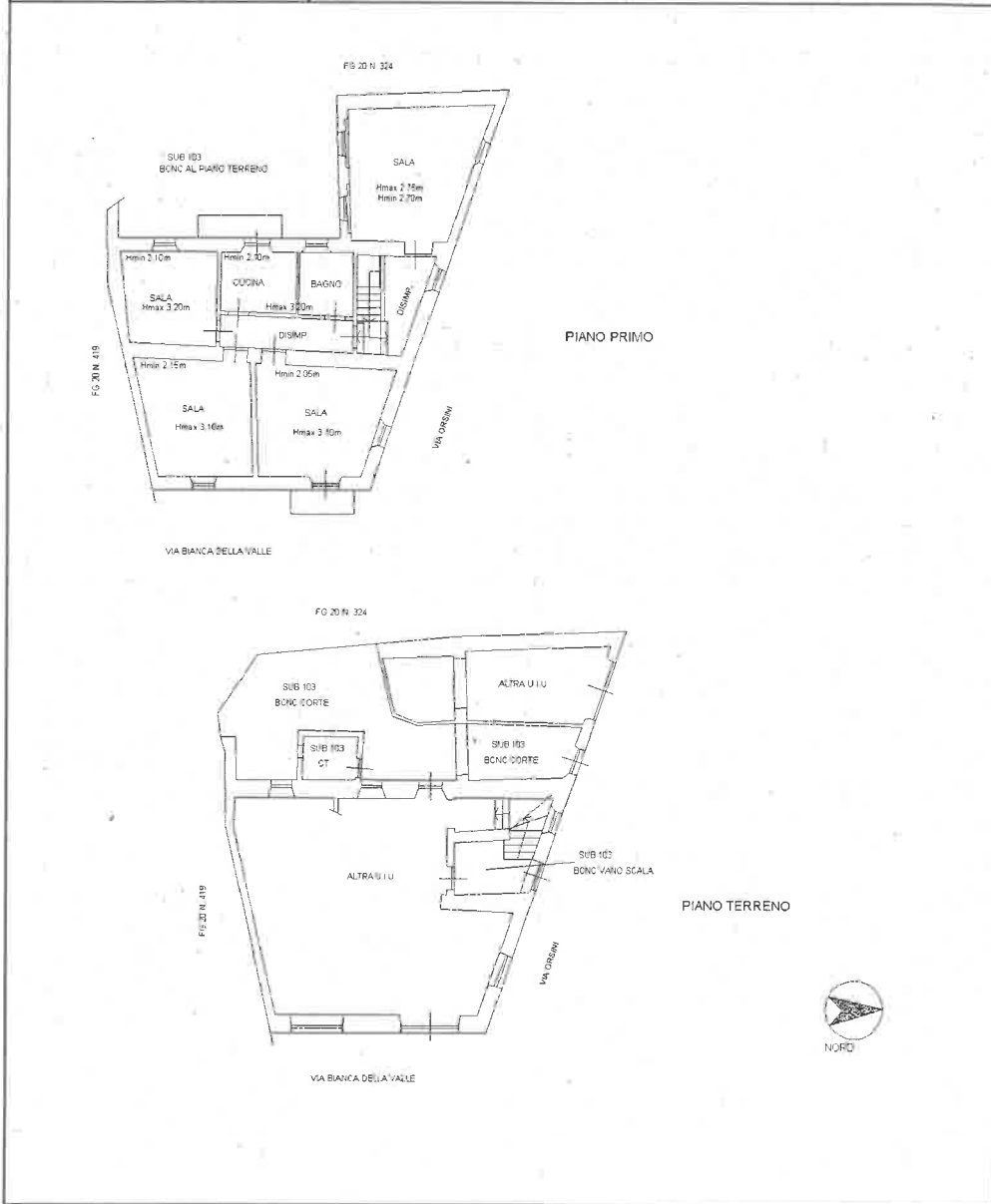


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2020 - Comune di RIVALTA DI TORINO (H335) - < Foglio: 20 - Particella: 325 - Subalterno: 104 > - piano: 01  
 VIA BIANCA DELLA VALLE n. 8 piano: S1-T;

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Torino

Dichiarazione protocollo n. <b>TO0637104</b> del <b>06/09/2011</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivalta Di Torino	
Via Bianca Della Valle <span style="float: right;">civ. 8</span>	
<b>Identificativi Catastali:</b>	
Sezione:	Compilata da: Arnolfo Sergio
Foglio: 20	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 325	Prov. Torino
Subalterno: 105	N. 7835

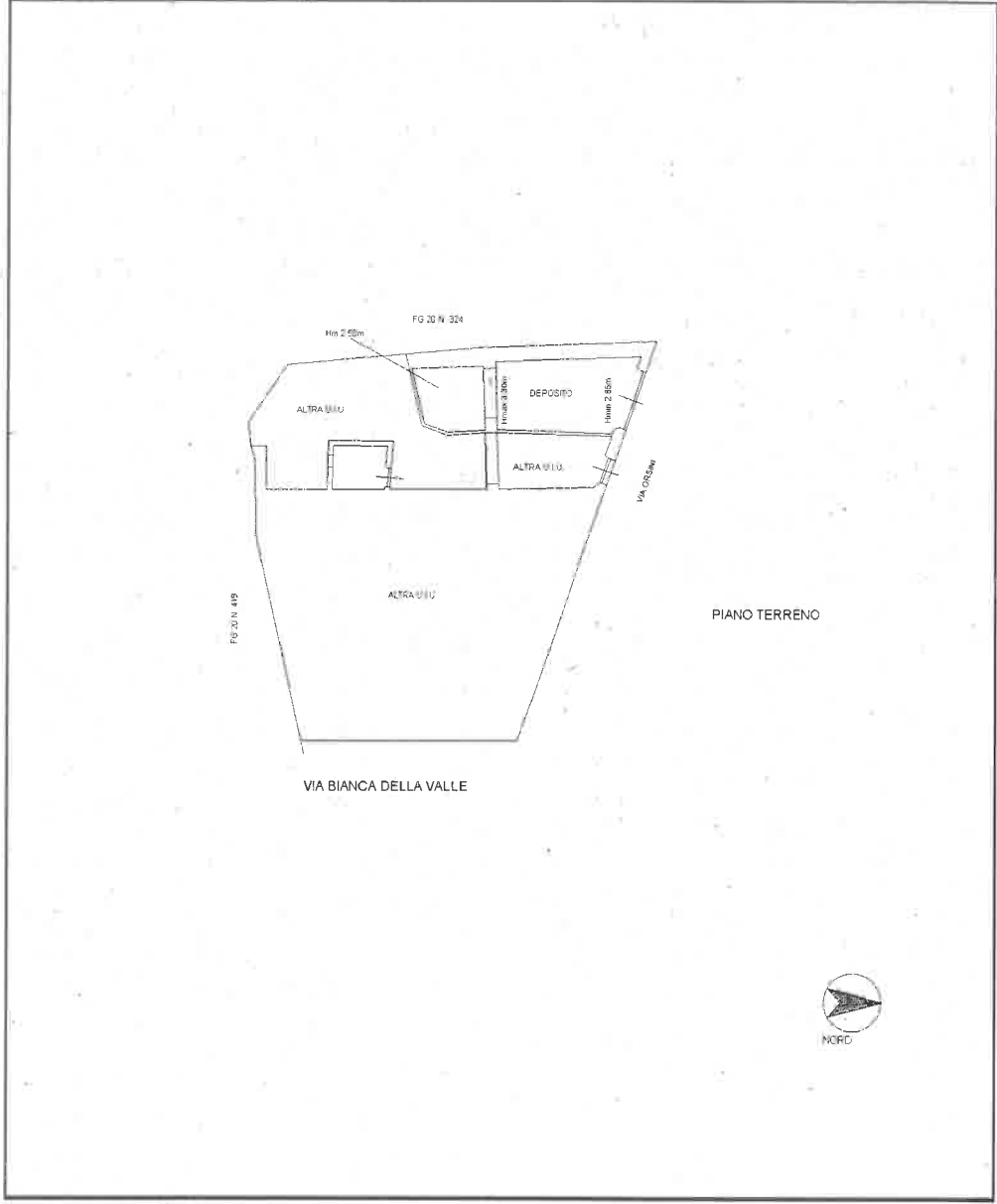
Scheda n. 1      Scala 1:200



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Torino

Dichiarazione protocollo n. <b>TO0637104</b> del <b>06/09/2011</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivalta Di Torino	
Via Bianca Della Valle <span style="float: right;">civ. 8</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Arnolfo Sergio
Sezione: Foglio: 20	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 325	Prov. Torino
Subalterno: 106	N. 7835

Scheda n. 1      Scala 1:200



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio  
 Servizi Catastali

Comune di: RIVALTA DI TORINO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

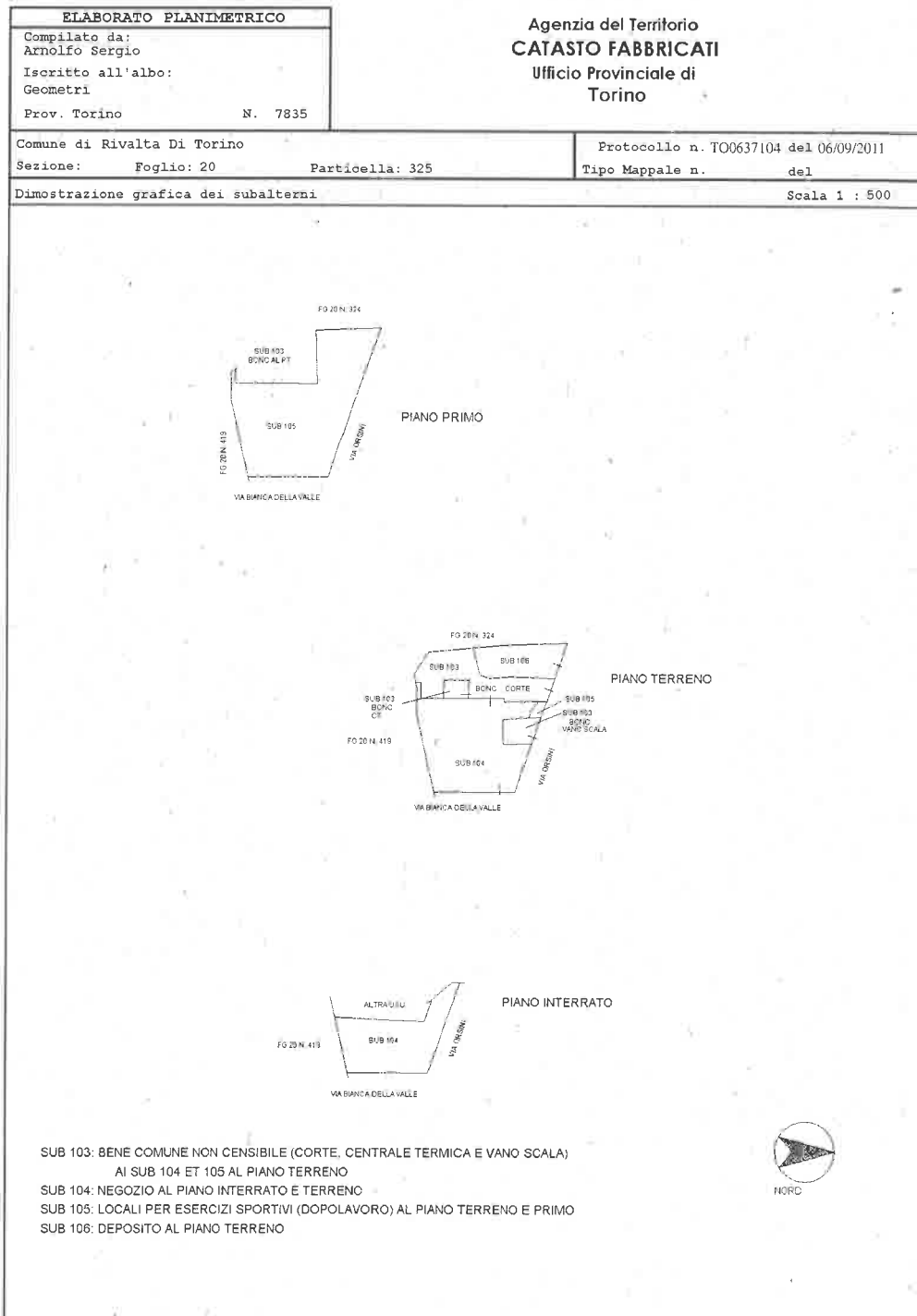
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
RIVALTA DI TORINO				20	325			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1						SOPPRESSO		
2						SOPPRESSO		
103	via bianca della valle	8	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, VANO SCALA, CT) COMUNE AI SUB 104 ET 105		
104	via bianca della valle	8	S1-T			NEGOZIO AL PAINO TERRENO ED INTERRATO		
105	via bianca della valle	8	T-1			LOCALE PER ESERCIZI SPORTIVI (DOPOLAVORO) AL PAINO TERRENO E PRIMO		
106	via bianca della valle	8	T			LOCALE DI DEPOSITO AL PIANO TERRENO		

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica





CAPO VI

**NORME PER LA TUTELA DEL CENTRO STORICO,  
PER I BENI STORICO-ARTISTICI, CULTURALI-AMBIENTALI E  
STORICO-PAESAGGISTICI**

**Art. 58 - Individuazione dei caratteri tipologici del tessuto edilizio preesistente.**

Il Piano Regolatore individua i beni culturali e ambientali e gli insediamenti storico-paesaggistici da salvaguardare, indipendentemente dalle Parti del territorio in cui sono compresi.

Nell'ambito di tale operazione si sono definiti e identificati i caratteri morfologici e strutturali comuni alle diverse classi di edifici distinguendoli nelle classi tipologiche seguenti:

1. Tipologia Edilizia 1: Nastri di case rustiche edificate su corti interne alla antica fortificazione (fino alla fine del XVIII sec.).
2. Tipologia Edilizia 2: Spine di case in linea lungo le principali vie di adduzione urbana (fino al tardo Ottocento).
3. Tipologia Edilizia 3: Case a tassello di epoca umbertina o ristrutturazioni tardo ottocentesche di nuclei preesistenti.
4. Tipologia Edilizia 4: Edifici di nuovo impianto, ristrutturazioni di preesistenze attuate a partire dal secondo dopoguerra.
5. Tipologia Edilizia 5: Case-cascina e strutture rustiche a corte.
6. Tipologia Edilizia 6: Case-cascina e strutture rustiche in linea.
7. Tipologia Edilizia 7: Emergenze architettoniche storicamente consolidate.

In tale tipologia sono compresi:

- a) I Beni di interesse Storico-Artistico compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. n. 42/04 o ad essi assimilati:
  - Castello degli Orsini, Parco e area verde di pertinenza della bealera di Rivalta;
  - Complesso dell'ex Monastero e Mulino;
  - Mura del Ricetto e varco di via dei Mille e via Allende
  - Torre civica
  - Torre del Rivellino (Via Bianca della Valle)
  - Chiesa dei Santi Pietro e Andrea
  - Chiesa di Santa Croce
  - Chiesa e pilone votivo di San Vittore
  - Chiesa di Santa Cristina
  - Chiesa della Madonna della Mercede
  - Cappella dei Santi Sebastiano e Grato

- Pilone votivo del Parco pubblico del Castello
- Pilone votivo di Via Roma
- Ala di Piazza Bionda
- Biblioteca di Piazza Martiri
- Scuola elementare Duchessa Anna d'Aosta
- Palazzotto del Dojrone
- Ingresso del Cimitero

- b) Edifici, manufatti e aree costituenti Beni Culturali e Ambientali ai sensi dell'art. 24 L.U.R.:
- Edificio di via Umberto I n. 11 con affresco della Madonna di Oropa e di San Antonio Abate
  - Edificio costituente il mulino di vicolo Millio n.3
  - Cascina e Pilone votivo del Rifoglietto
  - Cascina Pigay
  - Cascina Indrit
  - Impianto di sollevamento e vasche dell'acquedotto di Via Umberto I.

8. Tipologia Edilizia 8: Bassi fabbricati e tettoie.

8.1 Bassi fabbricati coerenti con il tessuto edificato;

8.2 Bassi fabbricati non coerenti con il tessuto edificato.

I beni sopra elencati sono individuati mediante apposita simbologia nelle tavole della II Variante Generale di P.R.G. alla Tav. E.

Inoltre; sono da mantenere e tutelare i seguenti Beni di valore Storico-Paesaggistico:

- Recinzioni e cinte murate di epoca antica
- Alberi isolati, filari, viali di piante
- Tracce del sistema viario antico recuperate all'accessibilità agro-turistica
- Canali e corsi d'acqua
- Chiuse, paratoie e manufatti idraulici di antica origine
- Aree libere di interesse paesistico ambientale individuate in cartografia con apposita campitura, per la tutela dell'intorno ambientale di particolari Beni Culturali -Ambientali
- Massi erratici
- Cascine di valore storico-paesaggistico normate dalle Tabelle.

In particolare per il Centro Storico, ricompreso in quella parte dell'urbanizzato che già nel tardo ottocento costituiva un sistema edificato con un elevato livello di continuità, le classi tipologiche individuate sulla base dei caratteri comuni degli edifici, sono rappresentate nella Tavola E.

Gli edifici per i quali la Tavola E non definisce alcuna tipologia, sono da considerare nella tipologia n. 4 : edificazioni di nuovo impianto o ristrutturazioni di preesistenze attuate a partire dal secondo dopoguerra.

Per le tipologie 1, 2, 5, 6, la Tavola E individua gli edifici che, per effetto di interventi successivi, fanno registrare un livello significativo di compromissione. Gli eventuali interventi su tali edifici dovranno essere indirizzati alla rimozione di tali incoerenze e al recupero dei caratteri originari propri della tipologia edilizia di appartenenza.

I livelli di compromissione individuati sono:

1. Alterazione di elementi significativi di facciata: dimensioni delle aperture, geometria distributiva delle stesse, aggiunta di elementi costruttivi estranei, ecc.
2. Alterazione profonda: alterazione di parti strutturali dell'edificio.

Con riferimento alla tipologia 4, sono stati individuati gli edifici che, per le loro caratteristiche tipologiche e la loro vicinanza all'edificato storico, appaiono incoerenti ("incoerenza tipologica"). Gli interventi superiori alla manutenzione sulle parti esterne di tali edifici sono subordinati alla mitigazione dell'incoerenza.

Le aree libere sono inedificabili con l'eccezione dell'eventuale utilizzo per usi pubblici. Nell'intero ambito territoriale del centro storico è fatto divieto di modificare i caratteri originari (1) degli edifici, della trama viaria e dei manufatti, anche isolati, che rivestano interesse storico, architettonico, culturale e/o testimoniale.

Per quanto concerne l'inserimento di elementi tecnologici nell'ambito del centro storico è fatto obbligo acquisire il parere vincolante della commissione locale per il paesaggio.

#### **Art. 58.1 - Tipologia Edilizia 1 - Nastri di case rustiche edificate su corti interne all'antica fortificazione**

##### **Obiettivi di carattere generale**

Mantenimento e valorizzazione del carattere di schiera aggregata sul cortile interno, con modeste aperture verso via. Valorizzazione degli spazi interni alla corte.

##### **Prescrizioni particolari**

Mantenimento dei sistemi di copertura a due falde semplici in coppi con sporti a ventaglia; muri intonacati e tinteggiati con colori terrosi chiari coerenti con l'abaco;

allegato all'Analisi di complessi e immobili di valore storico-artistico e ambientale del Centro Storico.

Non sono ammessi accorpamenti in orizzontale di edifici originariamente distinti.

---

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

L'uso a fini abitativi dei sottotetti è subordinato alla presenza di abbaini di impianto sette/ottocentesco.

Le parti eventualmente non chiuse in muratura potranno essere chiuse nel rispetto dei caratteri della facciata interessata e, comunque, dovranno essere rispettati i caratteri propri della classe tipologica.

Eventuali rivestimenti delle facciate in piastrelle o lastre di pietra non originali dovranno essere rimossi in occasione di interventi manutentivi sulle facciate stesse.

#### **Art. 58.2 - Tipologia Edilizia 2 - Spine di case in linea lungo le principali vie di adduzione urbana**

##### **Obiettivi di carattere generale**

Recupero e mantenimento del carattere compatto di aggregazione continua lungo strada e valorizzazione del ruolo di quinta edificata lungo gli assi viari.

##### **Prescrizioni particolari**

Recupero e mantenimento dei tetti in coppi a capanna o a padiglione, dei camini, degli additamenti e della ricorrenza di allineamenti e fili di gronda.

I muri dovranno essere intonacati e tinteggiati con colori terrosi chiari e gli eventuali rivestimenti in pietra di epoche recenti dovranno essere rimossi.

Restauro delle decorazioni policrome, delle zoccolature e delle opere in ferro nei casi in cui sono riscontrabili trasformazioni di epoca umbertina.

Restauro delle maniche perpendicolari al corpo su strada nei casi in cui è documentabile la connessione di impianto.

I cortili interni dovranno essere mantenuti come aree di affaccio e di servizio.

#### **Art. 58.3 - Tipologia Edilizia 3 - Case a tassello di epoca umbertina o ristrutturazioni tardo ottocentesche di nuclei preesistenti**

##### **Obiettivi di carattere generale**

Recupero e valorizzazione di edifici, dislocati in modo casuale nell'impianto urbano, che rappresentano una fase importante di riqualificazione urbana attuata a sul finire dell'ottocento anche sulla base della prima legge urbanistica italiana, la cosiddetta "legge di Napoli" del 1885.

I tetti dovranno essere mantenuti a falde in coppi. I paramenti murari saranno finiti con mattoni o intonacati con colori delle terre chiare.

Dovranno essere mantenuti, quando esistenti, gli originari rapporti gerarchici esistenti tra corpo principale e annessi rustici, i dislivelli e le ondulazioni del terreno, il sistema di accessi, le recinzioni, i muri contro terra.

Gli interventi dovranno mantenere la scansione strutturale regolare dell'impianto complessivo e delle eventuali emergenze di nuclei padronali o civili.

Le parti in mattoni a vista originarie presenti sulle facciate dovranno essere mantenute

#### **Art. 58.7 - Tipologia Edilizia 7 - Emergenze architettoniche storicamente consolidate**

Appartengono a questa classe gli edifici di interesse storico/artistico, congiuntamente alle aree di pertinenza, compresi negli elenchi di cui al D.lgs. 42/04 ed elencati all'art. 58.

Gli edifici appartenenti a questa tipologia sono soggetti unicamente a interventi di restauro e risanamento conservativo volti 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.

Nelle fasce di rispetto di particolari beni culturali e ambientali ricadenti nelle parti agricole "E" e indicate nella cartografia di P.R.G.C. con opportuna campitura, (nel rispetto in ogni caso di quanto previsto dalle tabelle relative alle singole Parti), non è consentito realizzare:

- qualsiasi tipo di nuovo edificio, anche se a servizio di attività di giardinaggio di orticoltura;
- manufatti emergenti oltre 1 metro da terra quali: serbatoi, piloni, antenne, tralicci;
- recinzioni, ad eccezione di quelle a doppia siepe viva, con rete metallica interposta di altezza massima m. 2.

#### **Art. 58.8 - Tipologia Edilizia 8 - Bassi fabbricati e tettoie**

##### **Definizione**

Sono considerati bassi fabbricati tutte le strutture, in muratura e non, chiuse da almeno tre lati, originariamente destinati ad annessi agricoli o quelli, di edificazione più recente, con un'altezza massima non superiore a mt 3,00 dal piano di campagna o marciapiede alla linea di gronda e che non siano destinati ad abitazione.

Le tettoie sono strutture con copertura di qualsiasi tipo e forma, appoggiata su pilastri senza muratura perimetrale da almeno tre lati o appoggiata a tratte di muro senza proprie strutture verticali portanti.

I bassi fabbricati non in muratura o non chiusi da almeno tre lati non danno luogo a s.l.p. a meno dei casi appositamente riportati in cartografia (Tav. E).

#### **Art. 58.8.1 - Bassi fabbricati e tettoie coerenti con il tessuto edificato**

##### **Definizione**

I bassi fabbricati coerenti con il tessuto edilizio esistente sono:

- quelli realizzati nella stessa epoca degli edifici adiacenti (vedi tav. E);
- quelli realizzati in epoche successive, a completamento dell'assetto del cortile o dell'isolato, in linea con gli edifici contermini e con essi coerenti anche nelle dimensioni e nei materiali.
- le tettoie coerenti sono quelle realizzate con materiali (copertura in coppi, strutture portanti in laterizio o legno) e forme coerenti con il tessuto edificato e posizionati nel rispetto dell'organizzazione originaria delle corti.

##### **Prescrizioni**

I bassi fabbricati che rispondono ai requisiti di cui sopra potranno essere oggetto di interventi trasformativi per renderli idonei ad ospitare le funzioni definite dal Piano senza modificazioni planimetriche ed altimetriche.

Gli interventi sui bassi fabbricati realizzati nella stessa epoca degli edifici adiacenti dovranno salvaguardarne i caratteri distintivi.

L'eventuale chiusura delle facciate aperte dovrà mantenere la "leggibilità" della tipologia originaria del fabbricato.

L'eventuale apertura di porte e finestre anche sui lati chiusi dovrà rispettare le geometrie di facciata proprie della tipologia di appartenenza con le stesse finiture in termini di materiali e di colori.

**Art. 58.8.2 - Bassi fabbricati e tettoie non coerenti con il tessuto edificato**

**Definizione**

I bassi fabbricati non coerenti con il tessuto edilizio esistente sono quelli realizzati in epoche successive agli edifici adiacenti, con dimensioni, forme, materiali, non coerenti con l'ambiente edificato in cui sono inseriti, o posti in posizione (nel cortile e/o nell'isolato) non coerente con la disposizione degli altri edifici.

Le tettoie non coerenti sono realizzate con materiali diversi da quelli di cui al precedente articolo (copertura in lamiera, plastica, ecc.), posizionati in modo da alterare l'organizzazione originaria della corte (es. copertura dell'intera corte o di sue parti significative).

**Prescrizioni**

I bassi fabbricati non coerenti possono essere recuperati previa demolizione e ricostruzione.

La ricostruzione dovrà avvenire in posizione tale da rispettare le logiche distributive del cortile o, comunque, dell'isolato, evitando collocazioni che alterino la logica distributiva originale. Nella ricostruzione dovranno comunque rispettarsi le condizioni igienico-sanitarie prescritte dal quadro normativo vigente in materia, con riferimento, in primo luogo, agli edifici preesistenti cui le nuove costruzioni siano eventualmente addossate.

Il volume, la s.l.p. e l'altezza dell'edificio ricostruito non potranno superare quelle dell'edificio abbattuto. La domanda del permesso di costruire dovrà necessariamente contenere l'esatto rilievo, compiutamente quotato, delle preesistenze e l'impegno unilaterale del richiedente all'abbattimento, del volume preesistente entro l'ultimazione dell'edificio sostitutivo.

La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle forme tipiche dell'edificato del centro storico; le geometrie delle facciate con le relative aperture, i materiali, le finiture e i colori dovranno rispettare quanto prescritto all'art. 63.4.

In attesa della demolizione potranno realizzarsi unicamente interventi di manutenzione ordinaria. Quando i bassi fabbricati e le tettoie sono pertinenti ad un edificio adiacente o comunque ad un edificio posto nello stesso cortile, qualunque intervento superiore alla manutenzione ordinaria dell'edificio principale, è subordinato alla demolizione del fabbricato e la stessa dovrà essere documentata prima dell'inizio lavori.

**Art. 59 – Finalità degli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - recupero e valorizzazione dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di interesse storico, artistico e testimoniale;
  - recupero e valorizzazione degli spazi interni.
- b) eliminazione delle superfetazioni<sup>2</sup> in quanto parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- c) inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- d) conservazione o ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

**Art. 60 – Interventi per tipologia edilizia: obiettivi e prescrizioni**

Gli interventi superiori alla manutenzione straordinaria sono subordinati alla rimozione, quando esistenti, di tutte le strutture in precario (baracche, letamai, ecc.).

Gli interventi dovranno garantire il mantenimento della distinzione tra corpo di fabbrica principale e la manica con annessi rustici. Non sono ammessi interventi volti a modificare la conformazione del terreno o alla copertura di canali.

Negli edifici di cui alle tipologie edilizie nn. 1, 2, 3, 5, 6, 7 non è ammessa la realizzazione di nuovi passaggi carrai e la realizzazione di nuove aperture per la realizzazione di vetrine.

Le aree di pertinenza dovranno essere sistemate con pavimentazioni permeabili, salvaguardando le alberature; gli spazi originariamente unitari non potranno essere suddivisi con recinzioni di qualsiasi tipo.

---

<sup>2</sup> «Si definisce superfetazione ogni parte di un edificio, in particolare nei centri storici, che risulti costruita in aggiunta all'organismo originario, alterandone l'assetto formale»  
(<http://www.glossari.it/glossariourbanistica.html>).



Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del centro storico dovranno comunque garantire la salvaguardia e la valorizzazione delle eventuali preesistenze di tratti del sistema fortificato inglobati negli edifici.

**Art. 61- Procedure d'intervento e documentazione a corredo di ogni progetto**

Il P.R.G.C. definisce, nelle Tabelle delle presenti N.d.A., in riferimento alla classe tipologica attribuita al fabbricato, gli interventi ammessi e le eventuali particolari prescrizioni.

Con riferimento alle tipologie edilizie n. 1, 2, 3, 5, 6, 7 di cui all'art. 58 non sono ammessi gli interventi di completamento edilizio, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto. Per le tipologie nn. 4 e 8 gli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto sono subordinati a permesso di costruire convenzionato.

Qualora l'intervento interessi, anche in parte, le strutture portanti dell'edificio i richiedenti dovranno presentare una relazione sullo stato di conservazione dell'edificio, rilievi dello stato di fatto, in scala 1: 50, con particolari in scala 1: 20, l'indicazione di tutti i materiali e i tipi di finiture presenti, sul tipo di intervento proposto ed idonei elaborati di calcolo statico. La relazione e gli elaborati del calcolo statico, accompagnati da idonea documentazione fotografica, dovranno essere debitamente firmati dal progettista che ne assume ogni responsabilità.

In caso di crollo dell'edificio interessato questo dovrà essere ricostruito identico all'originale anche in termini di spessore dei muri, pendenze del tetto, materiali, finiture esterne, scansione e dimensioni delle aperture esterne.

Gli interventi di recupero e valorizzazione degli edifici dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti, giardini e simili); a tal fine si dovrà provvedere al rilievo dello stato di fatto che deve comprendere le facciate di tutti gli altri edifici della medesima corte o complesso edilizio, le alberature, i manufatti eventualmente presenti (piccole cappelle, pozzi, servizi igienici comuni, ecc.) e le pavimentazioni preesistenti.

I progetti di intervento sugli edifici compresi nell'ambito considerato, unitamente agli elaborati indicati all'art. 7 del Regolamento Edilizio, dovranno presentare la seguente documentazione:

- a. rilievo particolareggiato dello stato di fatto, in scala 1 : 100 o 1 : 50, con l'evidenziazione degli elementi tipologico-strutturali (volte, soffittature, scale, fondazioni), e l'indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei

- materiali usati per gradini, soglie, portali, davanzali, ecc.; i rilievi dei particolari architettonici e decorativi saranno in scala 1 : 20.
- b. dati quantitativi dello stato di fatto: consistenza in mc. (volume) e in mq. (superficie di pavimento);
  - c. rilievo planoaltimetrico in scala 1 : 100 o 1 : 200 dell'intera proprietà, anche quando non direttamente interessata dall'intervento.
  - d. documentazione fotografica di quanto alla precedente lettera c.;
  - e. rilievo del verde eventualmente esistente con l'indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento di arredo esterno (fontane, pozzi, muri di recinzioni con i relativi archi d'accesso, ecc.);
  - f. relazione analitica delle operazioni, tra quelle ammesse, che si intendono eseguire, con specificazione delle destinazioni d'uso in progetto.

#### **Art. 62- Destinazioni d'uso**

La residenza è l'uso proprio degli edifici del centro storico, gli usi ammessi debbono essere compatibili con il carattere degli stessi.

Con l'eccezione degli edifici di nuovo impianto (tipologia 4), deve essere verificata la compatibilità dell'intervento in relazione all'attitudine dell'edificio, o delle parti di edificio interessate, ad accogliere i nuovi usi, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, distributive e architettoniche. In particolare, gli usi ammessi sono quelli previsti:

- all'art. 10, sottoclasse "rf";
- art. 11, artigianale, sottoclasse "p2.1";
- art. 13 sottoclassi "tr1", "tr2" "tr4";
- art. 14, "dc1", compresi bar e ristoranti;
- art 15, commercio "c2".

Le attività connesse con l'agricoltura sono ammesse laddove preesistenti.

Non sono ammesse le attività che necessitano di superfici utili tali da comportare l'abbattimento di muri portanti (interni e/o esterni) o di solai negli edifici di cui alle tipologie edilizie n. 1, 2, 3, 5, 6, 7 così come definite all'art. 58.

**Art. 63 – Valorizzazione dei caratteri tipologici del centro storico**

È prescritto il mantenimento di materiali, forme, elementi compositivi e decorativi originari e significativi degli edifici anche con il supporto dell'Abaco (Prof. Minucci).

**Art. 63.1 – Valorizzazione del sistema fortificato delle mura del ricetto**

La Tav. E individua l'intero sistema fortificato dell'antico nucleo storico mettendo in evidenza le parti in vista soggette a restauro conservativo.

Le parti inglobate negli edifici esistenti, in sede di intervento sugli edifici interessati, debbono essere conservate e valorizzate. Gli edifici addossati alle mura, non ricadenti nelle tipologie edilizie nn. 1, 2, 3, 5, 6, 7 dovranno essere demoliti con eventuale ricostruzione secondo le prescrizioni di cui all'art. 58.8.2.

Il progetto per interventi superiori alla manutenzione straordinaria sugli edifici interessati dall'eventuale presenza di resti della cinta fortificata – così come desumibili dalla citata tav. E - dovranno contenere il dettagliato rilievo dello stato di fatto, anche fotografico, delle preesistenze corredato dalla dichiarazione del professionista incaricato nella quale si dà atto dell'esistenza/inesistenza di resti della cinta.

**Art. 63.2 – Valorizzazione dei cortili e delle aree verdi**

Nei cortili non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi. Le aree libere dall'edificato debbono essere mantenute a verde con essenze arboree/arbustive autoctone.

Le alberature presenti debbono essere conservate; quando, per giustificati motivi, debbano essere abbattute la demolizione è subordinata alla loro sostituzione con essenze analoghe.

I muri di recinzione esistenti, pur stratificati in epoche storiche successive, mantengono generalmente caratteri di originalità ed interesse e, pertanto, debbono essere salvaguardati. Sono soggetti ad interventi di manutenzione e risanamento conservativo; in caso di rifacimento dovranno essere realizzati con le forme e i materiali originari. Le loro coperture possono essere realizzate con il mattone posato di piatto o in una più articolata composizione a capanna o con l'uso di coppi.

All'interno delle corti non potranno essere realizzate nuove recinzioni. Per quelle eventualmente preesistenti all'intervento si dovrà provvedere alla demolizione o alla mitigazione dell'impatto con siepe viva.

**Art. 63.3 – Valorizzazione delle facciate degli edifici**

Le facciate degli edifici costituiscono gli elementi strutturanti della percezione visiva dei caratteri di qualsiasi parte dell'edificato, in modo particolare dei centri storici, mostrando la parte più facilmente "leggibile" della cultura degli abitanti che si sono succeduti e delle tecniche costruttive di un tempo.

Al fine di tutelare e valorizzare i caratteri particolari delle facciate delle diverse tipologie di edifici, non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e tipici della zona. In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non sia intonaco;
- intonaci plastici di qualsiasi genere;
- infissi in alluminio o in plastica;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo, zoccolatura in lastre di pietra a pezzatura ridotta;
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato e serrande in lamiera o a maglie zincate.

I paramenti murari di mattoni a vista, originari, dovranno essere stuccati a raso del filo esterno degli elementi di laterizio.

Le aggiunte e le modifiche apportate sulle facciate, incoerenti con la classe tipologica, dovranno essere rimosse in occasione di interventi sugli edifici interessati superiori alla manutenzione ordinaria.

Sono ammesse nuove aperture di vetrine e accessi di negozi o autorimesse ai piani terra solo nelle unità edilizie in cui tale intervento si configura come riordino, riposizionamento, ripristino di aperture e accessi esistenti incongrui, funzionale al recupero di una più armonica partitura della facciata, rispetto a quanto ancora riconoscibili nelle attuali partiture, o desumibili da specifiche fonti iconografiche (antichi disegni, fotografie, ecc.). E' esclusa comunque la realizzazione di nuove aperture per autorimesse o passi carrai su spazi pubblici.

**Art. 63.4 - Le finiture esterne degli edifici**

Le finiture degli edifici debbono essere coerenti con quanto all'apposito Abaco (allegato all'Analisi di complessi e immobili di valore storico-artistico e ambientale del Centro Storico), e a quanto di seguito specificato.

a) Forometria

Le finestre degli edifici residenziali hanno una forma di tipo rettangolare, generalmente di larghezza compresa tra i 70 ed i 90 cm ed altezza tra i 110 ed i 130 cm; nei piani superiori le finestre possono presentare altezze minori ed avvicinarsi alla forma quadrata (70-80 cm).

b) Serramenti ed inferriate

I serramenti di porte e finestre esterni degli edifici sono generalmente di legno.

I serramenti delle finestre sono quasi sempre a due ante, così come le gelosie, anch'esse in legno e semplici nelle forme.

La parte trasparente delle finestre può essere suddivisa in riquadrature.

Più in particolare:

- i serramenti di porte e finestre devono essere di legno opaco o lucido, con vetri trasparenti.
- gli oscuramenti devono essere costituiti da gelosie ad anta battente; non sono ammessi avvolgibili.
- una eventuale verniciatura dei serramenti e delle gelosie deve essere realizzata con colori coerenti con la tradizione locale e con il Piano del Colore.
- è ammesso l'inserimento di vetro-camera nelle finestrate, purché vengano rispettati i commi precedenti.
- le inferriate alle finestre, quando presenti, sono da mantenere; nel caso di rifacimento, restauro o nuovo impianto è necessario rispettare le forme, il disegno ed i materiali originali. Il nuovo impianto è possibile solo quando interessi almeno l'intero piano dell'edificio per ogni facciata.

Nel caso di attività commerciali insediate negli edifici, la superficie vetrata dovrà essere posta a filo interno del serramento visibile dall'esterno.

c) Portoni e cancelli degli accessi carrai

Nell'ambito considerato sono presenti grandi portoni in legno per l'accesso ai cortili; in alcuni casi è invece presente un cancello in ferro.

Negli interventi manutentivi o di nuova realizzazione dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- i portoni degli accessi carrai devono essere in legno verniciato o con vena a vista;

- in caso di portoni preesistenti da rifare o restaurare dovrà utilizzarsi materiale dello stesso tipo e rispettare il disegno originale.
- i cancelli metallici saranno realizzati con profilati in ferro pieno, a disegno semplice con bacchette verticali (sono esclusi gli scatolati).
- le porte dei box e dei garage devono essere in legno; è ammesso l'utilizzo di porte basculanti con struttura in metallo, rivestite in legno.

d) Balconi e ringhiere

I balconi tradizionali sono realizzati con lastra in pietra poggiante su modiglioni in pietra di semplice fattura; alcuni hanno modiglioni di forma più elaborata (diffusi a fine Ottocento ed inizio Novecento).

Le ringhiere sono di diversa fattura, alcune semplici e lineari, altre più ricercate.

In particolare:

1. per i balconi esistenti, in pietra o in legno, è ammesso il restauro con la sostituzione delle parti mancanti o ammalorate con il medesimo materiale.
2. i balconi di nuova realizzazione, laddove consentiti, dovranno avere forma e dimensioni coerenti con l'edilizia tradizionale. Le solette dei balconi potranno essere realizzate in pietra oppure in legno; è consentito realizzare solette in materiale cementizio esclusivamente se di spessore uguale o inferiore ai 10 cm.
3. i modiglioni dei balconi, se presenti, sono da mantenere e conservare; in caso di sostituzione, essi dovranno avere forma e dimensioni coerenti con quelli dell'edilizia tradizionale.
4. le ringhiere di nuova fattura, il cui disegno dovrà riferirsi a quello dell'edilizia tradizionale, possono essere realizzate esclusivamente con elementi in ferro a bacchette piene rette verticali a disegno semplice poste ad intervallo regolare, in legno o in ghisa, in relazione alla tipologia dell'edificio di appartenenza. Non è consentito l'utilizzo di scatolato.
5. non è consentita la realizzazione di parapetti pieni o traforati né in materiali lapidei né in laterizio.
6. è consentito il riutilizzo di ringhiere d'epoca sia in ferro che in ghisa, solo se esteso a tutti i balconi della facciata interessata.
7. è consentita la verniciatura o riverniciatura delle ringhiere con colori conformi alle tradizioni locali ed alle disposizioni del Piano del Colore.

e) Coperture

Il rifacimento e il restauro dei tetti è consentito con strutture lignee del tipo di quelle preesistenti

I tetti debbono essere finiti con manto di coppi alla piemontese.

f) Rilievi ed ornati

Una parte considerevole degli edifici presenta decorazioni e rilievi tradizionali, principalmente cornici a contorno di porte e finestre, fasce marcapiano o ad angolo, cornici sotto-gronda, lesene, bugne, etc.. Tali decorazioni sono nella maggior parte dei casi in rilievo oppure semplicemente tinteggiate.

In caso di intervento sulle strutture interessate da decorazioni, queste debbono essere mantenute e valorizzate.

Le cornici a contorno di porte e finestre debbono essere tinteggiate in conformità con quanto prescritto dal piano del colore e nel rispetto delle tradizioni locali.

g) Accessori

Le gronde degli edifici debbono essere di sezione tonda in rame. I pluviali, le scossaline ed i faldali debbono essere dello stesso materiale.

I camini con decorazioni in pietra oppure in mattoni esistenti debbono essere mantenuti; in caso di realizzazione di nuovi camini essi dovranno essere in conformità con le tradizioni degli edifici locali, con la testa in mattoni a vista o intonacata e con cappello in mattoni o in coppi.

Gli abbaini devono essere mantenuti con le caratteristiche esistenti.

h) Zoccolature

Gli edifici presentano diverse tipologie di zoccolature, principalmente realizzate con intonaco lavorato al frattazzo medio e grosso, sono altresì presenti zoccolature in pietra ottenute con blocchi o lastre di pietra di Luserna.

Sono consentite esclusivamente zoccolature con altezza massima di 60 cm, realizzate con intonaco osmotico o in pietra di Luserna a lastra intera, in relazione alla tipologia dell'edificio di appartenenza.

i) Vetrine

Le vetrine dei negozi non dovranno superare in altezza l'imposta della volta o del solaio interno ed in larghezza la dimensione delle aperture originarie presenti. I materiali ammessi sono: legno verniciato a biacca o con impregnante scurito (sono

escluse vernici trasparenti e traslucide), ferro o alluminio verniciati a smalto con sezioni curve di tipo tradizionale; sono inoltre ammesse specchiature senza telaio.

Per l'eventuale chiusura delle vetrine, gli antoni in legno e le vetrate antisfondamento sono da preferirsi alle serrande avvolgibili (ammesse solo se a filo con il serramento e a scomparsa). Oltre all'uso dei cristalli antisfondamento, che non necessitano di protezione, sono ammesse saracinesche a maglie (con cassonetti interni o, se a scorrimento laterale, con incasso nelle spallette in muratura).

Non sono ammesse vetrine di nuova installazione poste ad angolo;

Le vetrine in contrasto con le presenti prescrizioni dovranno essere rimosse in occasione di interventi superiori alla manutenzione ordinaria sull'edificio interessato.

#### 1) Insegne

Le insegne dovranno essere sistemate nella luce delle aperture, non sporgere rispetto al filo degli stipiti e dell'architrave, avere un'altezza massima di cm. 50; quando sono poste sul paramento murario dovranno avere lunghezza non superiore alla luce dell'apertura, una sporgenza dal muro non superiore a cm. 2, una altezza massima di cm. 50 e non possono essere luminose.

Le insegne a bandiera sono ammesse solo per gli edifici classificati nelle tipologie edilizie 1, 2, 3, solo se indicanti attività di pubblico interesse e solo se non occultano o disturbano l'apparato decorativo dell'edificio. In particolare le insegne a bandiera devono essere poste ad almeno m. 2,40 d'altezza con sporgenza non superiore a m. 0,60 e non essere luminose.

Sono inoltre ammesse insegne a pannello non luminose, con sporgenza dal muro non superiore a cm 2, poste fra gli stipiti delle vetrine o su muri pieni; la forma i colori e le dimensioni in altezza e larghezza dovranno essere valutate dall'U.T.C. in relazione alle caratteristiche della facciata.

Le insegne in contrasto con le presenti prescrizioni dovranno essere rimosse in occasione di interventi superiori alla manutenzione ordinaria sull'edificio interessato.