CITTÀ DI VENARIA REALE
PROVINCIA DI TORINO

P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 32 - 14962 del 7/3/2005

Variante parziale n. 31 al P.R.G.C.

Variante approvata con D.C.C. n. 8 del 24/1/2022

Norme Tecniche di Attuazione

4.4 Prescrizioni per l'Area centrale

Progetto: Arch.
Ezio Bardini

Il Sindaco
Dott. Fabio Giulivi

Assessore Urbanistica e LL.PP.
Giuseppe Di Bella

Il Segretario Generale
Dott.ssa Nicoletta Blencio

Ufficio Urbanistica
Arch. Diego Cipollina
Arch. Massimiliano Goia

Venaria Reale, Giugno 2020

Aggiornamento: Aprile 2024

(Variante n. 33)

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

Art. 1. Perimetrazione dell'Area Centrale.
Art. 2. Elaborati relativi all'Area Centrale.
Art. 3. Documentazione richiesta a corredo dei progetti di intervento di rilievo edilizio.

TITOLO II - PRESCRIZIONI OPERATIVE

CAPO I - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NORMATIVE.

***Art. 4. Categorie e sottocategorie delle Aree Normative, presenti nell'Area Centrale*.**
Art. 5. Ambiti ed Unità di Suolo.

CAPO II - CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO.

Art. 6. Categorie delle attività e degli usi del suolo.
Art. 7 Destinazioni residenziali.
Art. 8. Destinazioni produttive, industriali o artigianali.
Art. 9. Destinazioni commerciali.
Art. 10. Destinazioni turistico ricettive.
Art. 11. Destinazioni direzionali.

CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO.
MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.

Art. 12. I tipi di intervento.
Art. 13. La manutenzione ordinaria (a).
Art. 14: La manutenzione straordinaria (b)
Art. 15. Il risanamento e il restauro conservativo (c)
Art. 16. Il risanamento conservativo (c1)
Art. 17. Il restauro conservativo (c2)
Art. 18. Integrazioni volumetriche in presenza di risanamento o di restauro conservativo.
Art. 19: La ristrutturazione edilizia: finalità.
Art. 20. La ristrutturazione edilizia (d1).
Art. 21. Il completamento (f).
Art. 22. La demolizione (h).
Art. 23. La ristrutturazione Urbanistica (e).
Art. 24. La nuova costruzione di opere costituenti pertinenze.
Art. 25. I requisiti comuni a tutti i tipi di intervento di recupero degli edifici, *percorsi, cortili* esistenti nelle Aree Normative di tipo Aa; Ab; Br7; F; FS; S.
Art. 26. Il mutamento di destinazione d'uso (m).
Art. 27 Unità minima di intervento.

CAPO IV - PARAMETRI E TERMINI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI.

Art. 28. Elenco dei principali parametri e termini.
Art. 29. Allineamento- arretramento.
Art. 30. Altezza dei fronti della costruzione (Hf) ed Altezza della costruzione (H).
Art. 31. Ciglio stradale
Art. 32. Condizioni di abitabilità.
Art. 33. Edificio od organismo edilizio.
Art. 34. Rapporto di copertura (Rc)
Art. 35. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
Art. 35 bis. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
Art. 36. Modalità di misurazione delle distanze: dai confini (Dc); dagli edifici (D); dalle strade (Ds).
Art. 37. Numero dei piani della costruzione (Np).
Art. 38. Parcheggio privato (Pp).
Art. 39. Strade e rampe carrabili.
Art. 40. Superficie coperta della costruzione (Sc).
Art. 41. Superficie fondiaria (Sf).
Art. 42. Superficie utile lorda della costruzione (Sul).
Art. 42 bis. Superficie preesistente (Sp).
Art. 43. Superficie territoriale (St).
Art. 43 bis. Superficie di vendita (Sv).
Art. 44. Verde privato (Vp).
Art. 45. Volume della costruzione (V).

CAPO V - VINCOLI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE.

Art. 46.Tipi di vincoli.
Art. 47. Le fasce fluviali e la fascia di rispetto del reticolo idrografico minore (Canale Demaniale della Venaria).
Art. 48. Confine dell'Area attrezzata.
Art. 49. Confine della zona di pre- Parco.
Art. 50. Pareri obbligatori in conformità a quanto previsto dall'art. 91 bis della L.R.56/77.
Art. 51. Demolizione e trasferimento di superfici in ambiti di ristrutturazione urbanistica.
Art. 52. Interventi per la realizzazione di parcheggi in sottosuolo all'interno delle aree fondiarie.

TITOLO III - TABELLE.

Art. 53. Tabelle.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

Art. 1. Perimetrazione dell'Area Centrale.

1. L'Area Centrale è perimetrata sulla Tavola di Piano 3.2.1. della presente Revisione di PRG.

Art. 2. Elaborati relativi all'Area Centrale.

1*.Gli elaborati della Revisione di PRG per l'Area Centrale sono fra quelli elencati all'art. 2 e specificati all'art. 9, comma 20 dell'elaborato 4.1. "Norme tecniche di attuazione. Parte generale".*

Art. 3. Documentazione richiesta a corredo dei progetti di intervento di rilievo

1. Gli elaborati progettuali devono rispondere alle caratteristiche richieste dall'art. 7 del Regolamento Edilizio, conforme a quanto disposto dall'art. 3 comma 3 della l.r. 19/99

TITOLO II - PRESCRIZIONI OPERATIVE

CAPO I - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NORMATIVE.

Art. 4. Categorie e sottocategorie delle Aree Normative.

1. Le Aree Normative dell'Area Centrale sono fra quelle elencate all'art. 9 dell'elaborato 4.1. "Norme tecniche di attuazione. Parte generale".

Art. 5 Ambiti ed Unità di Suolo.

1. Nella **Tavola 3.4.1**. sono individuati e numerati gli Ambiti o isolati (dal n° 1 al n° 19), in cui è articolata l'Area Centrale.
2. All'interno degli Ambiti nella **Tavola 3.4.1.** sono individuate e numerate le Unità di Suolo, che possono comprendere una o più Aree Normative.
3. Ciascuna Unità di Suolo, dotata di accessi carrabili e/o pedonali da vie o da spazi pubblici (o quanto meno di uso pubblico), è costituita da: porzioni di suolo, edifici, tettoie, manufatti in genere, individuati ed eventualmente numerati nella **Tavola 3.4.1**..
4. In sede di progettazione edilizia i confini degli edifici possono essere precisati e modificati, tenendo conto della definizione relativa, di cui al Capo IV.

CAPO II - CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO.

Art. 6. Categorie delle attività e degli usi del suolo.

1. Per quanto attiene alle Categorie delle attività e degli usi del suolo si fa rinvio a quanto disposto dall'art. 11 dell'elaborato 4.1. "Norme tecniche di attuazione - Parte generale", in particolare a quanto previsto dal comma 10 di tale articolo.

Art. 7 Destinazioni residenziali.

1. Per quanto attiene alle destinazioni residenziali si fa rinvio a quanto disposto dall'art. 12 dell'elaborato 4.1. "Norme tecniche di attuazione. Parte generale", che qui si richiama.
La categoria si articola nelle seguenti sottocategorie:
rf: residenza di famiglie o di comunità;
rc1: residenza di vigilanza e custodia per impianti ed attività varie, nelle entità non superiore a 300 mq. di superficie lorda per ogni unità locale;
rc2: idem come rc1 fino a 500 mq. di superficie lorda per ogni unità locale;
rr: residenza rurale per i soggetti, di cui al 3' comma dell'art. 25 della L.R. 56/77.

Art. 8. Destinazioni produttive, industriali o artigianali.

1. . Per quanto attiene alle destinazioni produttive si fa rinvio a quanto disposto dall'art. 13 dell'elaborato 4.1. "Norme tecniche di attuazione. Parte generale", che qui si richiama.
La categoria si articola nelle seguenti sottocategorie:
p1: attività non nocive né moleste, funzionalmente e strutturalmente compatibili con l'ambiente della residenza, da localizzare anche ai piani terreni degli edifici, con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 300 mq, anche se associate ad attività commerciale propria (con superficie di vendita non superiore a mq 250), con esposizione ed immagazzinamento delle merci;
p2: idem come p1 con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 500 mq.
p3: attività sia tradizionali che innovative (ivi comprese le attività di carrozziere), dotate anche degli uffici collegati all'attività aziendale, oltre che agli impianti ed agli edifici per lo stoccaggio di materie prime e dei beni prodotti ed alle varie attrezzature tecniche necessarie. Dette attività si localizzano in edifici tipologicamente caratterizzati, con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva anche superiore a 500 mq, siti in aree individuate, asservite a detti edifici, contraddistinte da buona accessibilità per i materiali e per la mano d'opera; controllati dal punto di vista delle emissioni di scarichi liquidi di rumori di fumi di odori. Fatto salvo il rispetto di ogni altra norma igienico sanitaria, sono spazi di commercializzazione al minuto esclusivamente per i beni prodotti ,mediante superfici di vendita non superiori a mq 250.
p4: attività per lo stoccaggio, il deposito, la lavorazione di beni "poveri", caratterizzate da uso estensivo del suolo quali:
il deposito, la lavorazione, la vendita di materiali edilizi, di pietre e di marmi;
la rottamazione e il riciclaggio di materiali di scarto o di recupero, provenienti anche dalla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
il deposito, la manutenzione, la vendita di caravan;
il commercio all'ingrosso ai sensi del D.lgs.114/98.
p5: attività per la raccolta e la lavorazione di prodotti alimentari.

Art. 9. Destinazioni commerciali.

.1. Per quanto attiene alle destinazioni commerciali si fa rinvio a quanto disposto dall'art. 14 dell'elaborato 4.1. "Norme tecniche di attuazione. Parte generale", che qui si richiama.

La categoria si articola nelle seguenti sottocategorie:

dc3 esercizi di vicinato, la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 250, corrispondente ad una Superficie lorda massima di 400 mq;

dc4 esercizi commerciali, la cui superficie di vendita è superiore a mq 250; la tipologia della struttura distributiva e la dimensione massima della superficie di vendita è fissata nelle Tabelle per Aree Normative.

dc19: impianti di distribuzione del carburante, esclusivamente al dettaglio (stazioni di servizio) e/o impianti di assistenza (autolavaggio, riparazione autoveicoli etc.) per una superficie lorda, riferita ad ogni unità locale non superiore a mq 300 ed indice (rapporto) di copertura sull'Area interessata dall'impianto non superiore al 25 %. Dette quantità possono essere modificate da quanto disposto nelle Tabelle per Aree Normative.

dc20: attività per lo stoccaggio e la distribuzione di carburanti all'ingrosso.

dc22: attività di commercio su aree pubbliche ai sensi del D.lgs 114/98.

Art. 10. Destinazioni turistico ricettive.

1. Per quanto attiene alle destinazioni turistico ricettive si fa rinvio a quanto disposto dall'art. 15 dell'elaborato 4.1. "Norme tecniche di attuazione. Parte generale", che qui si richiama.

La categoria si articola nelle seguenti sottocategorie:

dc1.b: ristoranti (senza alloggio), bar, mense con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 500 *mq.*

dc2.b: ristoranti (senza alloggio), bar, mense con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva superiore a 500 mq.

dc1.c: alberghi, pensioni, locande, con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a mq 1200.

dc2.c: alberghi, pensioni, locande, con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva superiore a mq 1.200.

dc6 attività turistico - ricettive, anche di livello funzionale elevato: alberghi, motel, eventualmente dotati di locali per congressi e per riunioni specializzate, di impianti ed attrezzature sportive.

dc7: ostelli per la gioventù e case per vacanze.

dc16: campeggi e caravanning.

Art. 11. Destinazioni direzionali.

1. Per quanto attiene alle destinazioni direzionali si fa rinvio a quanto disposto dall'art. 16 dell'elaborato 4.1. "Norme tecniche di attuazione. Parte generale", che qui si richiama.

La categoria si articola nelle seguenti sottocategorie:

dc1.a (nelle tabelle relative all'Area Centrale, di cui all'elaborato 4.5 della Revisione di PRG, detta categoria è individuata con la sigla ***dc1****): attività compatibili con l'ambiente urbano, caratterizzato in senso nettamente residenziale, con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 300 mq, suddivise nelle seguenti sottoclassi:*

1. servizi (sociali, cultuali, culturali, assistenziali e sanitari, di polizia urbana e della vigilanza) pubblici e privati;

2. *circoli, associazioni, partiti, sindacati;*
3. *uffici e studi professionali;*
4. *agenzie (bancarie, postali, immobiliari, assicurative, turistiche);*
5. *artigianato di servizio, comprendente le attività artigianali per la produzione di servizi o di beni, che necessitano ai residenti in loco e nella vita urbana locale (attività di parrucchiere, di calzolaio, di panettiere e similari; servizi per l'igiene e per la pulizia, riparazione e vendita di elettrodomestici, radio. televisori, riparazione di veicoli ed autoveicoli, escluse le carrozzerie, etc).;*
6. *gallerie d'arte ed in generale locali di esposizione di oggetti dell'arte e dell'artigianato;*

dc2.a (nelle tabelle relative all'Area Centrale di cui all'elaborato 4.5 della Revisione di PRG, detta categoria è individuata con la sigla ***dc2****): idem come dc1.a con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 500 mq, suddivise nelle seguenti sottoclassi:*

1. *servizi (sociali, cultuali, culturali, assistenziali e sanitari, di polizia urbana e della vigilanza) pubblici e privati;*
2. *circoli, associazioni, partiti, sindacati;*
3. *uffici e studi professionali;*
4. *agenzie (bancarie, postali, immobiliari, assicurative, turistiche);*
5. *artigianato di servizio, comprendente le attività artigianali per la produzione di servizi o di beni, che necessitano ai residenti in loco e nella vita urbana locale (attività di parrucchiere, di calzolaio, di panettiere e similari; servizi per l'igiene e per la pulizia, riparazione e vendita di elettrodomestici, radio. televisori, riparazione di veicoli ed autoveicoli, escluse le carrozzerie, etc).;*
6. *gallerie d'arte ed in generale locali di esposizione di oggetti dell'arte e dell'artigianato;*

dc5 attività di servizio alle imprese quali:

- *sedi di enti pubblici e privati, di società di credito ed assicurative, di imprese e di aziende, di centri editoriali inerenti al trattamento e alla diffusione delle informazioni;*
- *uffici amministrativi ubicati anche in sedi decentrate, di enti pubblici e privati: sportelli P.T., sportelli bancari ed assicurativi, sezioni Vigili Urbani, Carabinieri e Vigilanza Privata, studi professionali di qualunque tipo, agenzie immobiliari;*

dc8 attività inerenti alle autorimesse a carattere commerciale ed ai parcheggi pubblici, privati o assoggettati all'uso pubblico, eventualmente comprensive degli impianti di manutenzione e di lavaggio degli autoveicoli;

dc9 ricovero di autoveicoli per una capienza non superiore a 9 posti, ricovero di altri mezzi quali biciclette, motorini;

dc10 attività culturali (istruzione universitaria, ricerca, musei, biblioteche, gallerie etc.);

dc11: attività socio - assistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, case di, riposo, collegi, convitti etc.);

dc12: attività per lo spettacolo ed il tempo libero quali: cinema, teatri, auditori, sale da ballo, mostre, associazionismo socio culturale e ricreativo, attrezzature sportive, impianti e servizi relativi;

dc13: idem come dc12 ma all'aperto, con prevalenza di spazi liberi non edificati ed inoltre spazi di incontro e manifestazioni all'aperto (spettacoli, attività sportive,

pic nic, luna park, ricreazione in ambiente naturale etc.), compresi eventuali edifici per servizi attinenti alle attività quali: spogliatoi, servizi igienici, bar, ristorante, sede di circolo;

dc14: attività inerenti alla difesa, alla sicurezza, alla prevenzione, al pronto intervento;

dc15: attività espositive, fiere e congressi;

dc17: attività di servizio sociale, igienico - sanitario, tecnologico, erogato attraverso impianti pubblici e privati di interesse generale (depurazione, trasformazione, captazione, informazione, etc.);

dc18: attività collegate al traffico viario e ferroviario e al deposito delle merci, rivolte alle imprese ed alle famiglie (autotrasportatori, spedizionieri, corrieri, etc.).

CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.

Art. 12. I tipi di intervento.

1. In conformità a quanto previsto all'art. 13 della L.R. 56/77 e tenuto altresì conto della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984, negli articoli successivi sono definiti i tipi di intervento, distinti in:
   - interventi di rilievo edilizio;
   - Interventi di rilievo urbanistico.
2. Gli interventi di rilievo edilizio comprendono:
   - la manutenzione ordinaria (a);
   - la manutenzione straordinaria (b);
   - il restauro ed il risanamento conservativo (c);
   - la ristrutturazione edilizia (d);
   - il completamento (f);
   - la demolizione (h);
3. Gli interventi di rilievo urbanistico comprendono:
   - il mutamento della destinazione d'uso (m).
   - la ristrutturazione urbanistica (e);
4. I vari tipi di intervento sono assegnati alle varie categorie (o sub categorie) di aree e sono comunque subordinati ai vincoli, alle limitazioni, alle prescrizioni, contenuti nelle Tabelle, di cui al Titolo III, ed eventualmente disposti dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali del Piemonte e, ove specificamente previsto, subordinati al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali (art. 91 bis della L.R. 56/77).
5. Per quanto concerne le prescrizioni di carattere igienico edilizio si rinvia al Regolamento Edilizio.

Art .13. La manutenzione ordinaria (a).

1. La manutenzione ordinaria è rivolta a mantenere in efficienza gli edifici.
2. Essa consiste quindi in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, etc.) senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.
3. Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione ovvero i più significativi di quelli storicamente consolidati.
4. Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.
5. Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando cioè tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.
6. In tal caso infatti si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia da parte del soggetto responsabile della procedura, ovvero in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.
7. Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione o autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 29/10/99 n. 490.
8. Nell' area Aa (di cui **all'Art. 4**), qualora gli interventi riguardino finiture esterne, si deve procedere alla comunicazione al Sindaco dell'esecuzione dell'intervento di

manutenzione ordinaria prima dell'inizio dei lavori, comunicazione che deve contenere il riferimento esplicito alla presa visione delle prescrizioni, contenute nel presente articolo e nell' **art. 25** delle presenti norme.

9. Elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

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

Opere ammesse:

La riparazione, il rinnovamento parziale delle finiture degli elementi esterni degli edifici, purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste opere rientra la pulitura delle facciate, la riparazione di infissi e ringhiere; il ripristino parziale della tinteggiatura e di intonaci; la riparazione e la sostituzione di grondaie, di pluviali, mantenendo con tali opere la forma, i materiali, la sequenza dei comignoli; la riparazione, la coibentazione del manto di copertura; la sostituzione di vetri, vetrate anche se si richiedono opere di falegnameria, purché non venga modificato il loro disegno, né siano sostituiti i materiali, di cui sono fatti. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

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

Opere ammesse

La riparazione, il rinnovamento delle finiture riferite agli elementi strutturali degli edifici, purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste opere rientra la riparazione e la sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto e cioè dell'orditura immediatamente sottostante il manto di coperture (listelli o sistemi che svolgono la stessa funzione), con mantenimento dei caratteri originari.

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

.Opere ammesse

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

IV Impianti ed apparecchi igienico sanitari

Opere ammesse

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

V Altro

Opere ammesse

La verniciatura di cancelli e di cancellate, la sostituzione o l'integrazione della tessitura dei muri di recinzione a parete piena o quella dei muri di sostegno.

Art. 14: La manutenzione straordinaria (b)

1. La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici ed i manufatti in genere, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originari dell'edificio e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.
2. Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.
3. Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e opere di riqualificazione ed integrazione degli impianti igienico sanitari, tecnici e per la

sicurezza, senza alterazione di volumi e superfici e senza incidere, se non marginalmente, sulle strutture edilizie esistenti.

4. Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere, che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, riguardanti la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non si dia luogo a frazionamenti od aggregazione con altre unità immobiliari.
5. Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche, tra cui il materiale, di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.
6. Elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

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

Opere ammesse

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura. Eventuali interventi sui caratteri originari devono essere realizzati con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti con il contesto storico architettonico. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

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

Opere ammesse

Il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti di elementi strutturali degradati del tetto, senza modificare la pendenza né la linea di colmo e di gronda e senza realizzare nuovi lucernari, comignoli, etc. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

III Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Opere ammesse.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché sia mantenuto il posizionamento nel rispetto dei caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'impoverimento dell'apparato decorativo, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

IV Sistemazioni planimetriche interne.

Opere ammesse

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della muratura interna, purché l'unità immobiliare non venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

All'interno di singole unità immobiliari sono ammesse modificazioni distributive, che non comportino modificazioni delle facciate.

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

Opere ammesse

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

VI Impianti ed apparecchi igienico sanitari

Opere ammesse

Parziale adeguamento degli impianti e dei servizi igienico- sanitari.

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

Opere ammesse

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

VIII Altro

Opere ammesse

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

Art. 15. Il risanamento e il restauro conservativo (c)

1. Gli interventi di risanamento e di restauro conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici e dei manufatti in genere, dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.
2. Si distinguono pertanto due tipi di intervento:
   - il risanamento conservativo (denominato c1), finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici, per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali ed igienici e la modificazione dell' assetto planimetrico, anche con l' impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici;
   - il restauro conservativo (denominato c2), finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

   Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell' opera e all'eliminazione delle aggiunte, che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell' arte del restauro.
3. Non si esclude la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico. In tal caso però il progetto deve essere esclusivamente redatto da architetti dotati di esperienza in materia di restauro, come prescrive l'art. 52 del R.D. 23/10/1925 n. 2537 al 2° comma.
4. Gli interventi di risanamento e di restauro conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia ammessa dalle Tabelle per Unità di Suolo e sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
5. Quando gli interventi di risanamento e di restauro conservativo comportino anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto, che quella prevista; **la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.**
6. Per gli interventi di risanamento e di restauro conservativo degli edifici dell'Area Aa,

nonché di quelli delle Aree Ab, B, F, FS, specificatamente individuati nelle Tabelle per Unità di Suolo, in quanto definiti di interesse storico artistico, trova applicazione l'art. 49, comma quindicesimo, della L.R. 56/77 e quindi per essi deve essere acquisito il parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali (ex art. 91 bis L.R. 56/77).

Art. 16. Il risanamento conservativo (c1)

1. Elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

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

Opere ammesse

Il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

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

Opere ammesse

Il ripristino ed il consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile, a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora ciò comporti aumento della superficie utile. Salvo quanto previsto all'**Art. 18** non sono ammesse: alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all' installazione degli impianti tecnologici; alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture; realizzazione di nuovi abbaini, di lucernari.

III Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Opere ammesse

Il ripristino e la valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà, la formazione di intercapedini a scopo di risanamento.

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

Ove non escluso nelle Tabelle, è ammesso il tamponamento di logge e porticati, preferibilmente con vetrate, che mantengano in evidenza gli elementi strutturali costruttivi (pilastri, archi, volte, etc.), poste in posizione arretrata rispetto al filo esterno; **in tale caso l'intervento è soggetto a concessione edilizia.**

IV Sistemazioni planimetriche interne.

Opere ammesse

Il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti e nelle tramezzature interne.

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

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

Opere ammesse

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

VI Impianti ed apparecchi igienico sanitari

Opere ammesse

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

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

Opere ammesse

L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, gli impianti di sollevamento. I volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso, né incremento di superfici utili, destinate alle attività ammesse. In particolare deve essere assicurato l'inserimento nei caratteri compositivi dei prospetti. Inoltre devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici).

Art. 17. Il restauro conservativo (c2)

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

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

Opere ammesse

Il restauro ed il ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di

materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

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

Opere ammesse

Il ripristino ed il consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. La ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Il ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, etc.).

III Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Opere ammesse

Il restauro, il ripristino e la valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

IV Sistemazioni planimetriche interne.

Opere ammesse

Il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi.

Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l' apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare gli elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

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

Opere ammesse

Il restauro ed il ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l' impiego di materiali e tecniche originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

VI Impianti ed apparecchi igienico sanitari

Opere ammesse

La realizzazione e l'integrazione degli impianti e dei servizi igienico- sanitari, nel rispetto delle limitazioni, di cui ai precedenti punti.

VII Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, elettronici, di

riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse

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

Art. 18. Integrazioni volumetriche ed interventi ammissibili in presenza di risanamento o di restauro conservativo.

1. Esclusivamente per gli edifici, in cui è previsto nelle presenti norme il risanamento o il restauro conservativo (c1 ovvero c2) come massimi interventi ammissibili, e quindi per gli edifici, in cui è esclusa la ristrutturazione edilizia (d), mediante progetto ed interventi estesi all'intero edificio, sono ammissibili:
   a) integrazioni volumetriche di modesta entità, finalizzate esclusivamente alla realizzazione di servizi igienici (se mancanti), scale interne (se esterne), scale di sicurezza, ascensore, qualora non vi sia la possibilità di utilizzare locali interni mai utilizzati e/o volumi esistenti contigui (fienili e tettoie annessi al fabbricato o logge e porticati del fabbricato), da destinare a tale finalità.;
   b) contenute modificazioni delle quote dei solai per ragioni statiche o igieniche;
   c) modifica della pendenza delle scale, senza alterazione dell'impianto strutturale.
2. Le integrazioni volumetriche e gli interventi, di cui al comma precedente, sono ammissibili se e solo se bene si inseriscono nei caratteri della tipologia preesistente, nel contesto di alto valore storico e architettonico dell'Unità di Suolo (di cui all'art. 5, comma 2).

Art. 19: La ristrutturazione edilizia: finalità.

1. La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici e di manufatti esistenti, attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.
2. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento, che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone i caratteri, gli elementi di pregio, nel rigoroso rispetto degli elementi tipologici caratterizzanti.
3. Se l'edificio preesistente presenta parte delle finiture esterne incongruenti rispetto al contesto storico- architettonico ed urbanistico di alto valore, con gli interventi di ristrutturazione edilizia tali finiture esterne devono essere modificate e/o sostituite.
4. Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento di destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista.
5. Non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia in edifici di interesse storico artistico, in conformità a quanto disposto dall'Art. 24, comma 4°, lettera a) della L.R. 56/77.

Art. 20. La ristrutturazione edilizia (d1).

1. Con la ristrutturazione edilizia (d1) è consentito realizzare nuovi elementi strutturali, necessari per la trasformazione dell'edificio o di sue parti, anche se ciò comporta la formazione di nuove superfici lorde, incrementi di volume e la realizzazione di nuovi

orizzontamenti (fatte salve diverse prescrizioni specificate nel Titolo III Tabelle) nei seguenti casi:

a) quando, mancando la possibilità di utilizzare locali interni mai utilizzati e/o volumi, si tratti di realizzare integrazioni volumetriche di modesta entità, nella quantità del 10 % della superficie utile lorda dell'edificio (di cui all'**art. 42**) comunque destinata, in ogni caso non superiore a mq 30 di superficie utile lorda, mantenendo tuttavia e salvaguardando i caratteri dell'edificio stesso, gli elementi di pregio, nel rigoroso rispetto degli elementi tipologici caratterizzanti. L'incremento di superficie lorda è realizzabile una volta sola a favore di unità immobiliari, per le quali sia stata provata la legittimità ovvero la consistenza storicamente documentata della superficie utile lorda esistente alla data di adozione del P.R.G., con esclusione delle unità immobiliari realizzate nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi, approvati successivamente all'entrata in vigore della L.R. 56/77. Tanto l'incremento del 10 % della superficie utile lorda esistente che il massimo consentito di 30' metri quadrati prescindono dalla verifica dell'Indice fondiario di superficie (Uf), eventualmente assegnato all'Area Normativa di che trattasi;

b) quando si tratti di interventi, volti alla realizzazione di condizioni di abitabilità a favore di spazi edificati, a temperatura esterna, legittimamente preesistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 56/77, con esclusione di balconi, di verande, etc., mantenendo in evidenza gli elementi strutturali delle costruzioni. Le quantità così recuperate non entrano nel conteggio degli incrementi (10 %), di cui al punto precedente del presente comma.

2. Con la ristrutturazione edilizia (d1), fatto salvo quanto sopra ed altresì quanto eventualmente disposto dalle Tabelle per Aree Normative, non è consentita la realizzazione di superfici utili lorde entro e/o fuori terra, anche se da destinare a spazi pertinenziali.

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

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

Opere ammesse

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

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

Opere ammesse

Il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione di elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, qualora esse risultino degradate o lesionate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Contenute modificazioni sia delle quote dei solai di calpestio che delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Modifica della pendenza delle scale, senza alterazione dell'impianto strutturale.

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

III Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Opere ammesse

La conservazione e la valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di limitate superfici di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti e con l'attenzione a ripristinare un partito architettonico del prospetto di elevata qualità. Sono ammesse modifiche alle murature perimetrali in relazione con quanto previsto al presente comma, punto II

IV Sistemazioni planimetriche interne.

Opere ammesse

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

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

Opere ammesse

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

VI Impianti ed apparecchi igienico sanitari

Opere ammesse

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

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

Opere ammesse

L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, ad esclusivo servizio dell'edificio interessato. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio ovvero all'esterno, nei limiti e con le modalità precisate al presente comma, punto II.

Art. 21. Il completamento (f).

1. Riguarda gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni, relative alle quantità edificabili, agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici e dei manufatti in genere.
2. Detti interventi comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sia gli interventi volti a modificare edifici esistenti, mediante modificazioni di sagoma, altezza, volume, superfici utili.
3. Sono pertanto di completamento:
   - gli interventi di nuova costruzione di edifici e di manufatti su aree inedificate, ovvero su aree rese libere previa demolizione totale di edifici preesistenti, ove ammessi;
   - gli interventi di nuova costruzione di manufatti su aree edificate, da eseguirsi sia fuori terra che interrati. Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di edifici (o di parti di essi), crollati o demoliti;
   - gli interventi di ampliamento e di soprelevazione di edifici esistenti.
4. Gli interventi di nuova costruzione di edifici e di manufatti su aree rese libere previa

demolizione totale di edifici preesistenti, ove ammessi, si realizzano in base alle prescrizioni, riportate nelle Tabelle per Ambito, concernenti: gli strumenti urbanistici esecutivi, gli indici, le destinazioni, le caratteristiche fisiche ed ambientali.

5. Gli interventi di ampliamento e di soprelevazione di edifici esistenti (eventualmente preceduti da demolizioni parziali, di cui **all'art. 22** delle presenti norme), sono da integrare con quanto prescritto a proposito della ristrutturazione edilizia (d1), di cui all'**Art. 20**.

Art. 22. La demolizione (h).

1. Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.
2. Le demolizioni possono presentare differenti finalità, in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici, su cui sono eseguite, ed all'utilizzo successivo delle aree e dei manufatti.
3. Gli interventi di demolizione possono essere senza ricostruzione, ovvero con ricostruzione.
4. Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere od edifici, si configura un intervento complesso di demolizione e di nuova costruzione, che in questo caso si configura come ristrutturazione urbanistica, cui si rinvia.
5. Gli interventi di sola demolizione, che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti a vincoli, di cui alle leggi 1089/39; 1497/39, od individuati quali beni culturali ambientali da salvaguardare, in conformità a quanto precisato all'art. 24, comma 1 della L.R. 56/77.
6. Le demolizioni di opere edilizie, che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni) di restauro e risanamento conservativo (es. eliminazione di elementi deturpanti) o di ristrutturazione (es. traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità ed alle procedure relative agli interventi, di cui fanno parte.

Art. 23. La ristrutturazione Urbanistica (e).

1. La ristrutturazione urbanistica comprende il complesso di operazioni volte a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti esclusivamente all'interno dei perimetri individuati nella **Tavola 3.4.2**., alle condizioni precisate nelle Tabelle per Ambito.
3. Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/39 e 1497/39, negli interventi di ristrutturazione urbanistica è consentito effettuare opere che comportino:
   - movimenti di terra, scavi e reinterri;
   - demolizione e sostituzione anche totale di volumi edilizi, aventi destinazioni e/o funzioni, caratteristiche fisiche ed ambientali non confacenti con l'ambiente circostante ovvero che risultino insalubri, instabili o degradati;
   - interventi atti a rivalutare o correggere i rapporti dei singoli edifici o del complesso di edifici sottoposti a ristrutturazione urbanistica sia all'interno delle singole parti che li compongono, sia all'esterno, con l'ambiente in cui sono inseriti.

Art. 24. La nuova costruzione di opere costituenti pertinenze.

1. Salvo sia diversamente specificato nelle Tabelle Normative, di cui al Titolo III, non è assentibile la costruzione di nuove opere, costituenti pertinenze quali: nuove recinzioni, muri di sostegno, l'installazione temporanea di strutture presso statiche e simili, tettoie aperte, gazebo, pergolati, serre e tunnel per la coltivazione di fiori in Aree Normative diverse da quelle destinate a servizi ed a viabilità.

Art. 25. I requisiti comuni a tutti i tipi di intervento di recupero degli edifici, *percorsi, cortili* esistenti nelle Aree Normative di tipo Aa; Ab; Br7; F; FS; S.

1. Gli interventi di recupero, da progettare sulla base di una valutazione preliminare di carattere storico critico, devono essenzialmente consistere in:
   - consolidamento delle strutture essenziali degli edifici;
   - eliminazione di recenti sovrastrutture o decorazioni o finiture in contrasto con i caratteri architettonici ed ambientali del contesto;
   - valorizzazione degli elementi tipologici e decorativi, nonché delle finiture originarie
2. Per caratteri, elementi, finiture "originari" si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi di quelli storicamente consolidati.
3. L'intervento con forme, materiali, tecnologie innovative o difformi da quelle originarie, debbono avere il carattere dell'eccezionalità ed essere motivate anche in base di espliciti criteri progettuali.
4. Nelle Aree Normative di tipo Aa; Ab; Br7; F; FS; S in generale è fatto espresso divieto:
   - di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, opere in pietra, dipinti murali, opere in ferro battuto, cornici in laterizio ed in pietra, etc.);
   - 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 interventi impropri di manutenzione o di sostituzione, sono da ripristinare nel tempo;
   - di utilizzare tinteggiature non compatibili con le caratteristiche cromatiche ed ambientali della zona di intervento.
5. L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici, deve avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali del fabbricato o del contesto ambientale di inserimento.
6. La Variante richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, etc., anche se non espressamente individuate nelle tavole di piano e che presentino particolari caratteristiche di pregio oltre che ambientale, storico e documentario.
7. Al fine di dare pratica e diffusa attuazione ai criteri di intervento per il recupero del patrimonio edilizio di antico impianto esistente, l'Amministrazione Comunale può 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 con il contesto storico architettonico e ambientale.
8. Più in particolare:
   - Le volte di qualsiasi tipo non possono essere demolite; è invece ammesso il consolidamento con tecnologie appropriate, che non alterino il loro valore spaziale.
   - Nel caso di solai originari (volte, travi in legno, putrelle in ferro e voltine in laterizio),

crollati o degradati in misura irreparabile, in base a specifica certificazione prodotta da professionista abilitato - certificazione accompagnata anche da rilievo fotografico - è ammessa la sostituzione con strutture di diversa tipologia.

- Qualora si tratti invece di solai originari degradati solo in parte, l'intervento previsto è quello del restauro.
- I solai in legno, se in buone condizioni di conservazione o di pregio ma sottodimensionati rispetto alle nuove esigenze di portanza, possono essere consolidati, attraverso il ricorso a tecnologie specifiche ed eventualmente la creazione di nuovi solai sovrapposti di sottile spessore.
- Le murature portanti sono in ogni caso conservate e se del caso consolidate e/o integrate.
- L'opportunità di procedere al consolidamento o all'integrazione è valutata in sede di progetto esecutivo, sulla base di una complessiva analisi dell'organismo statico, ma, come principio generale, sono da ridurre gli interventi sulle strutture verticali.
- Ove peraltro sia indispensabile intervenire anche sulle strutture verticali, si deve avere 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 deve 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 nell'intorno urbano, lavorate **"a toro"** con eventuale gocciolatoio.
- In nessun caso aperture esistenti o da realizzare possono essere riquadrate o incorniciate con lastre di pietra, di marmo, di legno 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 sono realizzati di norma in legno di colore, finitura e disegno secondo la tradizione costruttiva locale.
- Le finestre e le persiane sono 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 sono di legno o rivestite di legno. Nelle porte ad arco sono peraltro ammessi dei sopraluce forniti di grate. Il disegno deve essere improntato alla massima semplicità di linee, riferito ad esempi desunti dalla tradizione costruttiva locale.
- Eventuali grate da posizionare per esigenze di sicurezza devono essere realizzare preferibilmente in ferro battuto e senza saldature, di forma sempre desumibile da analoghi esempi preesistenti nella tradizione costruttiva dell'intorno urbano.
- 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 devono essere realizzate a semplice disegno, preferibilmente in ferro (o in legno se il balcone è realizzato anch'esso in legno) di semplice disegno, a bacchette verticali di sezione tonda o quadra. Si devono mantenere, recuperare ove

ancora presenti, o eventualmente ripristinare, 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, esse, ancorché sopraelevate, mantengono i caratteri originali e/o tradizionali, sia per quanto attiene al manto che agli sporti di gronda, frontali e laterali, sporti da realizzarsi con travature e coppi in vista.
- Per quanto attiene alla forma dei tetti, si prescrive la conservazione delle disposizioni originarie (salvo quanto in modo esplicito diversamente indicato nelle schede normative).
- Non sono ammesse terrazze, anche incassate all'interno delle falde né abbaini. Debbono 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 può 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 devono 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). I canali di gronda, i pluviali la faldaleria è realizzata preferibilmente in lamiera di rame. E' prescritta la sezione semicircolare per i canali di gronda e circolare per i pluviali.
- E' fatto divieto di mantenere o realizzare ramificazioni di discendenti con attraversamenti obliqui di facciata. L'ultimo tratto del discendente, preferibilmente ad incasso nella muratura se trattasi di pluviale su pubblica via, deve 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 con il contesto) anche mediante integrazione tra coppi nuovi e di recupero.
- Nei casi di rifacimento delle coperture si deve procedere pertanto alla sostituzione di altri materiali eventualmente presenti.
- Le terminazioni superiori delle canne fumarie, dei condotti di ventilazione e simili, pur realizzati in materiali diversi (metallo, calcestruzzo, plastica, etc.) devono essere rivestite in muratura in laterizio secondo tradizione.
- Non sono ammessi dispositivi mobili.
- Nel caso di presenza di cornicioni si prescrive la loro conservazione o restauro o integrazione delle parti eventualmente mancanti.
- Tutte le facciate e le pareti esterne, comunque visibili dal suolo pubblico, devono essere tinteggiate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che escludono tale tipo di finitura.

  Le tinteggiature, devono essere realizzate preferibilmente a malta o a calce e comunque non sono consentiti prodotti plastici.
- I rappezzi, le intonacature, etc. si debbono realizzare con malte a base di calce e sabbia.
- I materiali delle tinte devono essere preferibilmente di natura minerale naturale. Per minerale naturale si intendono le calce ed i silicati.
- Non sono consentiti prodotti plastici né per gli intonaci né per le tinte.

- Per quanto riguarda gli intonaci non sono ammesse finiture non legate alla tradizione ("bugnati", "graffiati", etc.).
- In questi casi il progetto deve 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 devono essere scelte di concerto con l'Amministrazione Comunale e da questa autorizzate. La colorazione deve riguardare comunque l'intero edificio, anche quando questo appartenga a più proprietari.
- Nelle cortine edilizie le tinte devono essere sufficientemente differenziate per scandire l'avvicendarsi dei differenti episodi edilizi.
- La eventuale zoccolatura sulle pareti esterne deve avere altezza non superiore a m 0,80 e può essere realizzata o con rilievo di intonaco di diverso colore, o in pietra tipo Luserna a lastre di forma geometrica regolare a tutta altezza; è vietato l'uso di zoccolature in materiale ceramico o in pietra, posata con disegno opus incertum.
- Gli accessi alle Unità di Suolo (di cui **all'art. 5**, comma 2) con funzione di passo carraio, ancorché 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.
- *Gli interventi di rifacimento delle pavimentazioni di cortili e percorsi pedonali sono ammessi previa presentazione di progetto in scala adeguata. Il progetto dovrà essere supportato da un rilievo dettagliato delle caratteristiche in atto, come richiesto dall'art. 3 delle presenti norme. Inoltre il progetto dovrà prevedere soluzioni adeguatamente motivate, con riferimento a forme, materiali (quali acciottolato, cubetti in porfido, autobloccanti in pietra o conglomerato cementizio, guide in pietra, asfalti..), colori e disposizione, sotto il profilo dell'inserimento ambientale, oltreché della funzionalità, preservando e valorizzando gli elementi originari.*

Art. 26. Il mutamento di destinazione d'uso (m).

1. Si ha mutamento della destinazione d'uso (ovvero delle destinazioni d'uso), subordinato a concessione, quando l'immobile, o porzione di esso, viene ad essere utilizzato, anche senza opere edilizie, in modo non puramente occasionale e momentaneo per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una categoria (o sottocategoria) di destinazioni, di cui agli **artt. 7; 8; 9**; **10; 11**, diversa da quella in atto *ovvero sancita da atto autorizzativo*. *Fatte salve in ogni caso le disposizioni legislative in materia (in particolare quanto disposto dall'art. 48, comma 1 lettera a della L.R. 56/77)* il mutamento della destinazione d'uso può prescindere dalla realizzazione di opere edilizie. Gli **artt. 7; 8; 9**; **10; 11** determinano e definiscono le categorie e le sottocategorie delle destinazioni d'uso.
2. Il mutamento della destinazione d'uso è consentito solo dove la destinazione finale sia ammessa dalla Variante in una Unità di Suolo, ovvero in un determinato edificio, così come precisato dalle Tabelle relative ed ove siano altresì rispettate tutte le disposizioni della presente Variante e dei regolamenti vigenti del Comune.
3. Il mutamento della destinazione d'uso comporta la corresponsione al Comune del

contributo di onerosità, in misura pari alla differenza fra il contributo proprio della destinazione finale e quello competente per la destinazione d'uso iniziale. La determinazione del contributo predetto è effettuata con l'emanazione di atto di assenso del Sindaco a mutare la destinazione d'uso.

4. *Gli interventi edilizi disposti in unità immobiliari, che hanno fruito di quanto consentito* ***dall'art.48*** *comma 1 lettera a) della l.r.56/77, sono soggetti alla corresponsione degli oneri relativi al mutamento di destinazione comunque accertato, operato nei 5 anni precedenti, a far tempo dalla data di presentazione della richiesta di assenso delle opere edilizie ivi compresa la denuncia di inizio attività.*

Art. 27 Unità minima di intervento.

1. Salvo diverse prescrizioni riportate dalle Tabelle per Unità di Suolo, la singola unità immobiliare costituisce unità minima di intervento per i seguenti tipi:
   - manutenzione ordinaria;
   -.manutenzione straordinaria.
2. Salvo diverse prescrizioni contenute nelle Tabelle per Unità di Suolo, l'intero edificio, come definito all'**art. 5**, costituisce unità minima di intervento per i seguenti tipi:
   - tinteggiatura delle facciate;
   - risanamento conservativo (c1);
   - restauro (c2);
   - ristrutturazione edilizia (d1);
   - completamento (f);
   - demolizione (h);
   - demolizione con ricostruzione (h ; f).
3. Le indicazioni cartografiche, riportate nella **Tavola 3.4.2.** e le prescrizioni contenute nelle Tabelle per Ambito definiscono l'unità minima di intervento per la ristrutturazione urbanistica.
4. Le Aree libere, di norma coincidenti con le Aree Normative S, come descritte all'**art. 4**, se non diversamente e specificamente indicato in cartografia e nelle Tabelle per Unità di Suolo, sono inedificabili ai sensi dell'art. 13 comma 7 lett. a della L.R. 56/77.

CAPO IV - PARAMETRI E TERMINI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI.

Art. 28. Elenco dei principali parametri e termini.

1. Nel presente articolo sono elencati i principali parametri e termini, riportati e quantificati nelle Tabelle per Unità di Suolo, di cui al Titolo III.
2. Le definizioni di detti parametri e termini sono esposte negli articoli successivi. *Esse riprendono ed integrano quelle di cui al Titolo II Capo IV dell'elaborato 4.1 "Norme Tecniche di Attuazione Parte Generale"*.
3. I parametri ed i termini riguardano:

- Allineamento- arretramento;	
- Altezza dei fronti della costruzione	Hf
- Altezza della costruzione	H
- Ciglio stradale;	
- Condizioni di abitabilità;	
- Edificio od organismo edilizio;	
- Rapporto di copertura;	Rc
- Indice di utilizzazione fondiario;	Uf
- Indice di utilizzazione territoriale	Ut
- Modalità di misurazione delle distanze:	
dai confinii;	Dc
* dagli edifici;	D
* dalle strade;	Ds
- Numero dei piani;	Np
- Parcheggio privato;	Pp
- Strade e rampe carrabili;	
- Superficie coperta;	Sc
- Superficie fondiaria;	Sf
- Superficie utile lorda;	Sul
- Superficie preesistente;	Sp
- Superficie territoriale;	St
- Superficie di vendita	Sv
- Verde privato;	Vp
- Volume della costruzione.	V

Art. 29. Allineamento- arretramento.

1. La *Revisione* determina con le Tavole grafiche e con le Tabelle, *di cui all'elaborato 4.5* , le distanze minime imposte per la realizzazione di edifici e per la costruzione di recinzioni, rispetto alle strade e dalle altre analoghe strutture.
2. La *Revisione* individua e determina, anche in estensione, eventuali ulteriori arretramenti imposti nell'edificazione.
3. La Tavola 3.4.2. della *Revisione* individua e localizza eventuali fili fissi, obbligatori di fabbricazione; questi ultimi sono inderogabili; non sono conseguentemente consentiti negli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione scostamenti di sorta dal filo di fabbricazione imposto.
4. *Si veda anche l'art. 32 dell'elaborato 4.1.*

Art. 30. Altezza dei fronti della costruzione (Hf) ed Altezza della costruzione (H).

1: Per dette altezze si deve fare riferimento agli artt. 13 e 14 del Regolamento Edilizio conforme a quanto disposto dall'art. 3 comma 3 della l.r. 19/99

Art. 31. Ciglio stradale

1. E' la linea limite della sede della piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Art. 32. Condizioni di abitabilità.

1. Per condizioni di abitabilità si intendono quelle risultanti dalla normativa, anche di regolamento comunale, vigente in materia di igiene, di sanità, di coibentazione e di sicurezza degli ambienti di abitazione, di lavoro, per il tempo libero, per le attività di servizio.

Art. 33. Edificio od organismo edilizio.

1. Per edificio od organismo edilizio si intende l'insieme degli artefatti, disposti con contiguità fisica, sede di una o più destinazioni d'uso, dotati di impianti ed attrezzature, finalizzate all'autonomia di funzionamento, rispetto ad altri edifici.

Art. 34. Rapporto di copertura (Rc)

1: Per rapporto di copertura si deve fare riferimento all'art. 23 del Regolamento Edilizio conforme a quanto disposto dall'art. 3 comma 3 della l.r. 19/99

Art. 35. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) *o densità fondiaria.*

1: Per detti parametri si deve fare riferimento all'art. 24 del Regolamento Edilizio conforme a quanto disposto dall'art. 3 comma 3 della l.r. 19/99.

Art. 35 bis. Indice di utilizzazione territoriale (Ut) o densità territoriale.

1: Per detti parametri si deve fare riferimento all'art. 25 del Regolamento Edilizio conforme a quanto disposto dall'art. 3 comma 3 della l.r. 19/99

Art. 36. Modalità di misurazione delle distanze: dai confini (Dc); dagli edifici (D); dalle strade (Ds).

1. Per la modalità di misurazione delle distanze dai confini, dagli edifici, dalle strade, si deve fare riferimento all'art. 16 del Regolamento Edilizio conforme a quanto disposto dall'art. 3 comma 3 della l.r. 19/99

Art. 37. Numero dei piani della costruzione (Np).

1.Per numero dei piani della costruzione si deve fare riferimento all'art. 15 del Regolamento Edilizio conforme a quanto disposto dall'art. 3 comma 3 della l.r. 19/99.

Art. 38. Parcheggio privato (Pp).

1. Il parcheggio privato è costituito dalle aree (coperte o scoperte), di cui le Tabelle allegate prescrivono la sistemazione a parcheggio privato di pertinenza degli insediamenti esistenti e previsti.
2. Il relativo progetto plano altimetrico fa parte integrante del progetto, da presentare per la richiesta di concessione edilizia, e deve definire la sistemazione generale con riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sul suolo pubblico.
3. Il parcheggio privato per le destinazioni, di cui agli **artt. 7; 8; 9; 10; e 11**, è definito in

termini percentuali, calcolati sulla superficie utile lorda (Sul) in incremento, derivante da interventi di ristrutturazione urbanistica.

4. La superficie destinata al parcheggio privato, comprensiva degli spazi destinati alla sosta dei veicoli ed altresì degli spazi di manovra necessari (corsie, rampe etc.), deve tenere conto delle seguenti dimensioni:
   stalli per la sosta dei veicoli delle dimensioni di m. 5,00 per m. 2,50;
   corsie di manovra di larghezza non inferiore a m. 6,00 per la disposizione del parcheggio a "pettine" o a 90°, riducibili nei casi in cui la disposizione del parcheggio sia "a fila indiana", a 45° "a spina di pesce", a 30°, etc.
5. Il vincolo di destinazione delle aree destinate a parcheggio privato deve essere assunto a mezzo di atto, trascritto a cura e spese del proponente, da formarsi anteriormente all'ultimazione dei lavori e comunque in data antecedente a quella della richiesta dell'autorizzazione all'uso. Tale atto deve contenere la clausola, in base alla quale l'atto stesso non possa essere revocato né annullato senza l'assenso esplicito del Comune.

Art. 39. Strade e rampe carrabili.

1. Le strade, già individuate come Aree Normative all'**art. 4** , sono espressamente indicate con tracciati e sezioni nella cartografia della *Revisione* o dei Piani Particolareggiati ed in difetto di tali indicazioni sono normate dalle relative disposizioni di legge.
2. Le strade private propriamente dette e le eventuali rampe (comprese in Aree Normative), ovvero all'interno di porzioni di territorio recintate, sono individuate, dimensionate, caratterizzate in sede di richiesta di atto di assenso, nel rispetto degli strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 40. Superficie coperta della costruzione (Sc).

1. Per superficie coperta si deve fare riferimento all'art. 17 del Regolamento Edilizio conforme a quanto disposto dall'art. 3 comma 3 della l.r. 19/99

Art. 41. Superficie fondiaria (Sf).

1. Per superficie fondiaria si deve fare riferimento all'art. 21 del Regolamento Edilizio conforme a quanto disposto dall'art. 3 comma 3 della l.r. 19/99

Art. 42. Superficie utile lorda della costruzione (Sul).

1. Per superficie utile lorda o superficie lorda si deve fare riferimento all'art. 18 del Regolamento Edilizio conforme a quanto disposto dall'art. 3 comma 3 della l.r. 19/99.

Art. 42 bis. Superficie preesistente (Sp).

1. Per Superficie preesistente (Sp), espressa in metri quadrati, utile per la definizione delle quantità edificabili, specie negli interventi di ristrutturazione urbanistica, si intende la somma delle seguenti superfici:
   a) la Superficie utile lorda (Sul), legittimamente realizzata, di tutti gli edifici coinvolti dalla ristrutturazione urbanistica, indipendentemente dal tipo di intervento cui sono soggetti;
   b) la Superficie coperta (Sc), legittimamente realizzata, degli edifici, privi di Superficie lorda, coinvolti dalla ristrutturazione urbanistica, indipendentemente dal tipo di intervento, cui sono soggetti.
2. Per superficie preesistente o esistente, derivante dalla somma di cui sopra, si intende quanto in essere alla data di adozione delle presenti N.d.A.

Art. 43. Superficie territoriale (St).

1. Per superficie territoriale sii deve fare riferimento all'art. 22 del Regolamento Edilizio conforme a quanto disposto dall'art. 3 comma 3 della l.r. 19/99

Art. 43 bis. Superficie di vendita (Sv).

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa la parte occupata dai banchi, dalle casse, dalle scaffalature e simili.
2. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici, ai servizi.
3. *La superficie di vendita e quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici, ai servizi concorrono complessivamente a costituire la Superficie utile lorda (Sul) a destinazione commerciale. La superficie di vendita non può essere inferiore al 60 % della Sul a destinazione commerciale*

Art. 44. Verde privato (Vp).

1. Il verde privato rappresenta la quota percentuale della superficie fondiaria, di cui le Tabelle prescrivono la sistemazione a spazi verdi ed alberati, calcolata in percentuale sulla superficie utile lorda (Sul) in incremento (con un minimo fisso del 15 % della Superficie fondiaria), comunque destinata, derivante da interventi di **ristrutturazione urbanistica**.
2. Le superfici a verde privato debbono; presentare dimensione minima mai inferiore a m. 10; fruire di adeguato soleggiamento; essere di norma ricavate in piena terra; in nessun punto risultare impegnate da lembi della Superficie coperta (Sc).
3. Il relativo progetto planimetrico deve far parte integrante, oltre che del progetto di Strumento Urbanistico Esecutivo, anche del progetto, da presentare per la richiesta di concessione edilizia; il progetto deve contenere gli elementi e le descrizioni atte a precisare le diverse sistemazioni: in piena terra, su terreno artificiale, etc.
4. Il vincolo di destinazione a verde della quota percentuale della superficie fondiaria destinata a verde privato deve essere assunto a mezzo di atto, trascritto a cura e spese del proponente, da formarsi anteriormente all'ultimazione dei lavori e comunque in data antecedente a quella della richiesta dell'autorizzazione all'uso. Tale atto deve contenere la clausola, in base alla quale l'atto stesso non possa essere revocato né annullato senza l'assenso esplicito del Comune.

Art. 45. Volume della costruzione (V).

1. Per volume della costruzione si deve fare riferimento all'art. 20 del Regolamento Edilizio conforme a quanto disposto dall'art. 3 comma 3 della l.r. 19/99.

CAPO V – VINCOLI.

Art. 46. *Tipi di vincoli*.

1. I vincoli finalizzati alla tutela dell'ambiente sono suddivisi in:
   a) vincoli territoriali, individuati ed indicati sulla cartografia. Essi riguardano:
      - le fasce fluviali, secondo la classificazione, di cui all'Art. 5 delle Norme di attuazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.), ai sensi dell'art. 17 comma 6 ter della Legge 18/05/1989 n 183 e successive modifiche e integrazioni, adottato con deliberazione n. 26/97 del Comitato Istituzionale in data 11/12/97;
      - Confine dell'Area attrezzata, di cui all'ALL.CART. 3V2 in scala 1:10.000 della II Variante del Piano d'Area, in corso di approvazione da Parte della Regione Piemonte;
      - Confine della Zona di pre- Parco, di cui all'ALL.CART. 3V2 in scala 1:10.000 della II Variante del Piano d'Area, in corso di approvazione da Parte della Regione Piemonte;
   b) vincoli edilizi, operanti sulle superfici fondiarie delle Aree Normative. Essi riguardano:
      - demolizione e trasferimento di superfici in ambiti di ristrutturazione urbanistica;
      - interventi per la realizzazione dei parcheggi all'interno delle aree fondiarie.
   c) i vincoli derivanti dalle classi di pericolosità geologica di cui al Titolo II Capo VI dell'elaborato 4.1. " Norme Tecniche di Attuazione. Parte Generale".
   d) gli altri vincoli che insistono, sull'area centrale, di cui al Titolo II Capo VII dell'elaborato 4.1. " Norme Tecniche di Attuazione. Parte Generale".

Art. 47. Le fasce fluviali e la fascia di rispetto del reticolo idrografico minore (Canale Demaniale della Venaria).

1. Le aree, comprese nel "limite di progetto" della fascia di pertinenza fluviale, riportato nella **Tavola 3.4.2.** (ricavato dalla Tavola "foglio 155 sez. I - Venaria Stura Tav.03" del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, adottato con deliberazione n. 26/97 del Comitato Istituzionale in data 11/12/97), sono soggette alle Norme di Attuazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali ed in particolare all'Art. 6 di detto Piano.
2. In ottemperanza a quanto disposto dall'Art. 29 della L.R. 56/77, la **Tavola 3.4.2.** indica la fascia di rispetto sul tracciato a cielo libero del Canale Demaniale della Venaria.
3. All'interno di detta fascia è vietata la costruzione sia entro che fuori terra di nuovi edifici e di edifici accessori quali: autorimesse, magazzini, etc.
4. All'interno della fascia di rispetto sono consentite le seguenti opere:
   a) gli impianti e le infrastrutture non altrimenti localizzabili di aziende pubbliche o concessionarie di servizi pubblici per il trasporto di energia, di fluidi, di informazioni, quando le opere relative siano interrate;
   b; le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, percorsi ciclabili e pedonali, verde, etc), derivanti dalle indicazioni di PRG;
   c) le recinzioni necessarie alla realizzazione delle opere e degli impianti previsti, purché prive di zoccolo in muratura per la parte emergente dal piano di campagna;
   d) le opere necessarie alla regimazione ed alla manutenzione del Canale;
   e) gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici e degli impianti esistenti, compresi nella fascia di rispetto.

Art. 48. Confine dell'Area attrezzata.
1. Il confine dell'Area Attrezzata è riportato nella **Tavola 3.4.2**.

Art. 49. Confine della zona di pre- Parco.
1. Il confine della zona di pre – Parco è riportato nella **Tavola 3.4.2.**

Art. 50. Pareri obbligatori in conformità a quanto previsto dall'art. 91 bis della L.R.56/77.
1. In conformità a quanto previsto dall'art. 91 bis della L.R. 56/77 comma 2, tenuto altresì conto di quanto specificato nelle Tabelle, di cui al Titolo III, sono inviati alla Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, per i pareri di competenza, i seguenti provvedimenti:
   a) gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (Piani Particolareggiati e Piani di Recupero del Patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 40 e 41 bis della L.R. 56/77), che comprendano immobili inclusi in insediamenti urbani, individuati dalla Variante a norma dei punti 1) e/o 2) del primo comma dell'art. 24 della L.R.56/77;
   b) gli interventi, di cui **all'art. 27** comma 2 delle presenti N.d.A., relativi a
      - gli edifici compresi nelle Aree Normative Aa;
      - gli edifici definiti di interesse storico - artistico, individuati nella Tavola 3.4.3. della Variante.
2. Per quanto riguarda gli interventi di tinteggiatura delle facciate (**art. 27, comma 2**) l'invio del relativo progetto alla Commissione, di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77, è limitato agli edifici prospettanti su via Mensa.

Art. 51. Demolizione e trasferimento di superfici in ambiti di ristrutturazione urbanistica.
1. In alcune Unità di Suolo, è consentito:
   a) demolire gli edifici elencati al comma 7 successivo e specificamente individuati nelle Tabelle per Unità di Suolo, corrispondenti a manufatti in contrasto con i valori storici, ambientali e/o documentari delle Unità di Suolo, in cui sono compresi;
   b) trasferire le superfici coperte (Sc), ovvero le superfici utili lorde (Sul), di cui agli **artt. 40 e 42** delle presenti Norme, corrispondenti agli edifici da demolire, nell'Ambito 18 e nelle Unità di Suolo 17.18; 17.19; in cui è consentita, previa formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, la ristrutturazione urbanistica e quindi la costruzione di nuovi edifici, così come specificato nelle Tabelle relative;
   c) attribuire le superfici demolite ad una delle Aree Normative (C5; C6; C7) di nuova edificazione, le cui quantità edificabili, in termini di metri quadrati per metro quadrato, a partire dai valori minimi, stabiliti dalle Tabelle relative, si possono incrementare mediante i trasferimenti, di cui trattasi, sino ai valori massimi, fissati dalle Tabelle stesse per dette Aree.
2. Il trasferimento delle quantità di superficie dalla Unità di Suolo, in cui è prevista la demolizione, avviene in sede di attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, comprendente l'Area Normativa, in cui è prevista la nuova edificazione.
3. Il vincolo di demolizione deve essere assunto a mezzo di atto, trascritto a cura e spese del proponente, da formarsi con la partecipazione esplicita del Comune, a favore del quale è trasferita la proprietà delle particelle catastali, corrispondenti agli edifici da demolire, non appena sia stata effettuata la demolizione.
4. Tale atto deve contenere la clausola, in base alla quale l'atto stesso non possa essere revocato né annullato senza l'assenso esplicito del Comune

5. La demolizione concordata, a cura e spese del proponente, deve avvenire al rilascio della concessione, relativa agli edifici di nuova edificazione.
6. La mancata demolizione degli edifici è motivo di invalidazione della concessione relativa.
7. Gli edifici oggetto di eventuale demolizione, alle condizioni di cui sopra, sono:
   1.3.2.; 1.4.5.; 1.4.6.; 2.2.3.; 2.3.2.; 2.9.2.; 2.12.2.; 2.13.4.; 3.3.4.; 3.3.5.; 4.2.3.; 4.4.3.; 5.4.3.; 6.2.3.; 6.2.4.; 6.6.2.; 7.2.4.; 8.10.2.; 8.10.3.; 13.10.2.; 13.10.3.; 13.10.4.; 13.10.5.; 13.11.1; 13.11.2.; 13.13.3.; 14.2.2.; 16.6.5.; 16.6.6.; 17.1.4.; 17.8.2.

Art. 52. Interventi per la realizzazione di parcheggi in sottosuolo all'interno delle aree fondiarie.

1. Nelle Tabelle per Unità di suolo sono indicati i luoghi e le modalità per la realizzazione di spazi di parcheggio in sottosuolo.
2. Al di fuori dei casi, indicati nelle Tabelle, è fatto divieto di realizzare parcheggi in sottosuolo.

TITOLO III - TABELLE.

Art. 53. Tabelle.

1. Le Tabelle in fascicolo separato elaborato 4.5, integrano il presente testo normativo, relativo all'Area Centrale.
2. Le Tabelle normano gli Ambiti, le Unità di suolo (di cui **all'Art. 5**) e gli edifici, indicati nella **Tavola 3.4.1.** e riportati in estratto in testa a ciascun gruppo di Tabelle.
3. Le Tabelle relative agli Ambiti contengono:
   a) la descrizione delle principali caratteristiche dell'Ambito;
   b) le finalità e le principali prescrizioni degli interventi ammessi. Negli Ambiti, in tutto od in parte soggetti a Piano Particolareggiato ovvero ad altri Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono precisati i principali vincoli, cui debbono attenersi i relativi Piani o Strumenti;
   c) la descrizione delle caratteristiche principali degli edifici compresi nell'Ambito.
4. Le Tabelle relative alle Unità di Suolo contengono:
   a) il numero dell'Ambito di appartenenza;
   b) il numero dell'Unità di Suolo in oggetto;
   c) la categoria o sottocategoria dell'Area Normativa (di cui **all'Art. 4**), cui l'Unità di Suolo appartiene;
   d) la eventuale prescrizione di quali interventi siano consentiti esclusivamente con Piano Particolareggiato ovvero con altro Strumento Urbanistico Esecutivo;
   e) la categoria ovvero le categorie di destinazioni d'uso consentite per singolo edificio, individuato all'interno della Unità di Suolo;
   f) il tipo di intervento ammesso per singolo edificio;
   g) i beni da tutelare per singolo edificio;
   h) gli eventuali caratteri in contrasto con il valore architettonico del contesto urbano;
   i) vincoli ed eventuali altre prescrizioni.
5. *I beni da tutelare relativi ai singoli edifici e/o Unità di Suolo possono essere precisati ed eventualmente corretti in sede di formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo e/o di presentazione di progetto edilizio corredato da rilievi specifici (grafici e fotografici) richiesti dall'art. 3 delle presenti norme e dall'art. 7 del Regolamento Edilizio del Comune di Venaria Reale. Detta documentazione di rilievo dettagliato è finalizzata anche al rispetto dell'art. 25 delle presenti norme."*