

Regione Piemonte
Provincia di Torino

COMUNE DI PINO TORINESE

5^A VARIANTE PARZIALE P.R.G.C. (ex ART.17 L.R. 56/77 e s.m.i.)

oggetto:

piano particolareggiato area "NP1a"
norme di attuazione

data: ottobre 2008
aggiornamento: aprile 2009

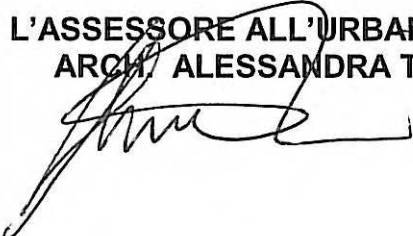
IL SINDACO
ANDREA BIGLIA



IL SEGRETARIO
DOTT. DANIELE PALERMITI



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
ARCH. ALESSANDRA TOSI



IL RESPONSABILE DEL S.T.U.
ARCH. SERGIO CICCARELLI



Regione Piemonte
Provincia di Torino

Comune di

PINO TORINESE

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
AREA "NP1 a"**

LEGGE 17 AGOSTO 1942, N° 1150 LEGGE
REGIONALE 5 DICEMBRE 1977 N° 56 E
SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

NORME di ATTUAZIONE

con modifiche "ex officio" Regione Piemonte
e con adeguamento degli strumenti urbanistici generali
ed attuativi ai sensi dell'art. 4 comma 1 della L.R. 28/99

ALL. B

Progettista: arch. Pietro Derossi
ing. Pier Giorgio Gamberro
arch. Maria Teresa Massa
arch. Paolo Derossi
arch. Liliana Patriarca:

INDICE

TITOLO I - Finalità, contenuti e prescrizioni del P. P. e norme generali	3
Art. 1 Finalità e contenuti del P. P.....	3
Art. 2 Elenco elaborati P. P.	3
Art. 3 Valori prescrittivi del P. P.	4
TITOLO II -Norme per l'attuazione e la gestione del P. P.....	5
Art. 4 Modalità di intervento.....	5
Art. 5 Unità minima di intervento e comparti unitari di intervento	5
Art. 6 Indici e rapporti regolanti l'edificazione.....	5
Art. 7 Convenzione.....	6
Art. 8 Destinazione d'uso degli edifici	7
Art. 9 Abitabilità e agibilità degli edifici.....	9
Art. 10 Vincoli di tutela ambientale	9
TITOLO III -Prescrizioni operative, disposizioni particolari	10
Art. 11 Definizione dei tipi di intervento e loro campo di applicazione.....	10
Art. 11.1 Opere di manutenzione ordinaria (a).....	10
Art. 11.2 Opere di manutenzione straordinaria (b).....	11
Art. 11.3 Restauro e Risanamento Conservativo (c).....	11
Art. 11.4 Interventi di Ristrutturazione Edilizia (d)	12
Art. 11.4.1 Interventi di Ristrutturazione Parziale (d1).....	12
Art. 11.4.2 Interventi di Ristrutturazione con Ampliamento (d2)	13
Art. 11.4.3 Interventi di Sostituzione Edilizia (d3).....	14
Art. 11.5 Interventi di Nuova Costruzione (e)	14
Art. 11.6 Interventi di Demolizione (f).....	15
Art. 12 Altezze interne minime dei locali adibiti ad abitazione	15
TITOLO IV - Vincoli e norme particolari	15
Art. 13 Norme specifiche riguardanti tipi e uso dei materiali	15
Art. 14 Facciata con definito carattere architettonico.....	16
Art. 15 Fili fissi di fabbricazione.....	17
Art. 16 Edifici di pregio storico (tipologie significative).....	17
Art. 17 Elaborati da allegare ai progetti	17
Art. 18 Prescrizioni riguardanti le aree libere ed il decoro ambientale	18
Art. 19 Recinzioni.....	18
Art. 20 Illuminazione	18
Art. 21 Insegne	19
Art. 22 Tinteggiature	19
Art. 24 Aree di parcheggio	19
Art. 25 Viabilità.....	21
Art. 26 Tempi e priorità di attuazione.....	21

SCHEDE TECNICHE: Specifiche interventi ammessi per singole unità di intervento: "UI"
pag. 21

TITOLO I - Finalità, contenuti e prescrizioni del P. P. e norme generali**Art. 1 Finalità e contenuti del P. P.**

Il P.P. di cui all'art. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942 n.1150 e s.m.i. ed all'art. 38 e seguenti della L.R. 5.12.1977 n.56 e s.m.i. si estende sulla porzione di territorio comunale individuata quale area N.P.1a (parte di N.P.1) dal P.R.G.C. ed alla limitrofa area a servizi pubblici (Si1 -d2 -ac3).

Il P.P. costituisce variante rispetto al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi previsti dal P.P. sono finalizzati al completamento, recupero e riqualificazione del tessuto urbanistico costituente l'area interessata, nonché al miglioramento dell'integrazione della stessa con la limitrofa area a servizi; in particolare:

- a) alla valorizzazione, recupero e riqualificazione dei valori di testimonianza tipologica ed architettonica preesistenti nell'area;
- b) alla individuazione delle destinazioni d'uso compatibili con i caratteri tipologici degli edifici e delle loro funzioni sul territorio;
- c) al soddisfacimento delle esigenze residenziali;
- d) al completamento del tessuto urbanistico che delimita via Roma;
- e) alla riqualificazione e completamento della parte prospiciente via Molina con l'inserimento di attività terziario-commerciali in connessione diretta con l'area e servizi pubblici;
- f) all'adeguamento degli standard dei servizi e loro connessioni funzionali con il tessuto urbano limitrofo;
- g) alla razionalizzazione ed integrazione del sistema di collegamento viario e pedonale ed alla sua connessione con il tessuto urbano esterno all'area di intervento.

Art. 2 Elenco elaborati P. P.

Il presente P. P. è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Allegati tecnici
 - All. A Relazione Illustrativa
 - All. B Nonne di Attuazione
 - All. C Relazione Finanziaria
 - All. D Elenco proprietà catastali, elenco proprietà soggette ad esproprio
- b) Allegati cartografici
 - All. 1 Stato di fatto - Planimetria
 - All. 2 Stato di fatto - Piano quotato
 - All. 3 Stato di fatto - Assonometria
 - All. 4a Stato di fatto - Sezioni su via Roma
 - All. 4b Stato di fatto - Sezioni su via Molina
 - All. 4c Stato di fatto - Sezioni su p.zza Municipio
 - All. 5 Stato di fatto - Destinazioni d'uso P. T.

Piano Particolareggiato in area N.P.1 a
Norme di Attuazione

c) Tavole di P. P.

- Tav. 1 Planimetria di PRG relativa al territorio interessato dal P. P. (art. 39.2)
- Tav. 2 Planimetria Catastale relativa al territorio interessato dal P. P. (F. XIV e XXIII)
- Tav. 3a Individuazione degli interventi ammessi su edifici ed aree di interesse privato (art.39.3)
- Tav. 3b Individuazione degli interventi ammessi su edifici ed aree di interesse pubblico (art.39.3)
- Tav.4a Sviluppo in scala 1:200 dell'ambito di via Molina -prospetti e sezioni
- Tav. 4b Sviluppo in scala 1:200 dell'ambito di via Molina -piante
- Tav. 4c Sviluppo in scala 1:20 dell 'ambito di via Molina -particolari costruttivi
- Tav. 5 Sviluppo in scala 1:200 dell 'ambito di via Roma -piante, prospetti e sezioni
- Tav. 6a Progetto di massima delle OO.UU. -viabilità (art. 39.4)
- Tav. 6b Progetto di massima delle OO.UU. -rete fognaria (art. 39.4)
- Tav. 6c Progetto di massima delle OO.UU. -rete idrica e di illuminazione (art. 39.4)
- 39.5) Tav. 7a Progetto planivolumetrico -assonometria (art. 39.5)
- Tav. 7b Progetto planivolumetrico -assonometria con visualizzazione delle variazioni planivolumetriche (art 39.5)
- Tav. 7c Progetto planivolumetrico -prospetti su via Roma con visualizzazione delle variazioni planivolumetriche (art. 39.5)
- Tav. 8 Specificazione delle aree da acquisire per destinazioni specifiche di uso pubblico (art. 39.6)
- Tav. 9 Inserimento della planimetria di P. P. nella tavola di PRG (art. 39.8)

Art. 3 Valori prescrittivi del P. P.

Le trasformazioni d'uso del suolo e l'edificazione nell'area oggetto di P.P. sono disciplinate dalle presenti Norme di Attuazione che integrano e specificano le norme di P.R.G.C. vigente, e sono soggette alle leggi vigenti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le presenti norme.

Le presenti norme, costituiscono inoltre varianti alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. limitatamente alla parte relativa all'area soggetta al presente P. P.

TITOLO II -Norme per l'attuazione e la gestione del P. P.**Art. 4 Modalità di intervento**

Il P. P. individua le parti del territorio nelle quali l'attuazione del risanamento e del recupero degli edifici e delle aree è concessa all'iniziativa privata e quelle nelle quali è subordinata all'iniziativa pubblica.

Il P. P. definisce i casi e gli ambiti territoriali nei quali è ammesso l'intervento attraverso concessioni singole e quelli nei quali la concessione è subordinata a particolari prescrizioni.

Le particolari prescrizioni possono riguardare:

- a) vincoli in ordine all'estensione dell'unità minima di intervento;
- b) vincoli in ordine all'eventuale presenza di comparti unitari di intervento;
- c) obbligo di convenzionamento degli interventi;
- d) vincoli in ordine a particolari esigenze composte di ve delle facciate.

La concessione, per le unità minime di intervento nelle quali sono previste demolizioni di porzioni di fabbricati e in genere di superfetazioni, potrà essere rilasciata solo se subordinata alla demolizione di quanto previsto dal P.P. alla tavola 3a e normato all'art. 11.6 delle presenti N.d.A.

Art. 5 Unità minima di intervento e comparti unitari di intervento

Le unità minime di intervento sono individuate dal P. P. e la loro estensione è quella che risulta dalla tav. 3a della cartografia allegata; le unità minime di intervento, contrassegnate da uno o più numeri arabi, sono delimitate da specifica simbologia (tratto e punto) come evidenziato alla tav. 3a; la loro perimetrazione è vincolante per gli edifici e per le sistemazioni delle aree di pertinenza.

Il Comune ha facoltà di subordinare gli interventi previsti dal P. P. all'attuazione di comparti unitari di intervento, quando ciò risulti necessario per garantire una corretta attuazione delle previsioni, procedendo con propria deliberazione alla delimitazione delle aree secondo le modalità previste all'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il Comune può, in casi particolari, quando sia provata l'impossibilità di estendere l'intervento all'intera Unità minima prevista, autorizzare interventi interessanti una quota parte dell'Unità minima, con il vincolo però di rispettare la funzionalità dell'intervento; tutti gli interventi interessanti la stessa U.I. dovranno obbligatoriamente adeguarsi a questa almeno per quanto riguarda l'unitarietà delle facciate.

Art. 6 Indici e rapporti regolanti l'edificazione

Per gli interventi sugli edifici esistenti da risanare, ristrutturare ed ampliare valgono le indicazioni topograficamente definite alle tavole 3a, 4a, 4b, 4c, e 5.

I parametri edificatori e caratteristici dell'intervento sono individuati dalla sagoma e dal numero di piani fuori terra, per i quali valgono le seguenti prescrizioni:

Piano Particolareggiato in area N.P.1 a
Norme di Attuazione

a) sagoma: individua il perimetro ammesso per la superficie coperta dagli edifici di cui è consentita la realizzazione; dalla sagoma prescritta dalla cartografia di P.P. ci si può scostare con sporti e rientranze attinenti a logge aperte, balconi (con esclusione degli affacci su via Roma), cornicioni, pantalere, lesene e sfondati; si richiamano, in quanto applicabili, le prescrizioni di cui all'art.25 del Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione del presente P. P. ;

b) numero piani fuori terra definiti: indica il numero massimo di piani fuori terra edificabili nell'ambito della sagoma definita per qualunque destinazione.

Ai fini dell'altezza massima consentita si assume che ad ogni piano fuori terra prescritto corrispondano le seguenti altezze:

- 1° p.f.t.: mt 2,90 dalla quota 0,00 all'intradosso del primo solaio; nel caso di edifici con piano di spiccato non orizzontale, si assume convenzionalmente quale quota 0,00 la media tra le due quote estreme.

- altri piani: mt 3,00 misurati tra gli intradossi dei solai.

Per il rispetto di particolari esigenze compositive e per la continuità dei fronti con gli edifici lati stanti sono ammessi diversi valori massimi di altezza interpiano, con provvedimento motivato del Sindaco su parere della C.I.E.

Art. 7 Convenzione

La convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della Legge 28.01.1977 n.10 e art. 45 della Legge Regionale 5.12.1977 n.56 e s.m.i. è obbligatoria per gli interventi ammessi nei seguenti casi:

a) quando il proprietario dell'immobile, all'atto della richiesta di concessione, non dimostri la disponibilità di idonee soluzioni per la sistemazione, anche temporanea, degli eventuali inquilini;

b) negli interventi sugli edifici prospicienti via Molina ed interessati dal vincolo di "facciata con definito carattere architettonico";

c) negli interventi per i quali non sia possibile, all'interno dell'area di proprietà, reperire le aree necessarie al soddisfacimento della dotazione di parcheggi prevista dalla Legge 122/89 (Legge Tognoli).

Art. 8 Destinazione d'uso degli edifici

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'area soggetta a P.P. sono quelle cartograficamente definite alla tav. 3a e di seguito specificate; per quel che concerne le destinazioni d'uso di carattere Terziario si precisa che queste sono ammesse unicamente al P. T. ed al P.1° degli edifici esistenti o di nuova costruzione.

a) Residenziale (R)

Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti e professioni.

Le destinazioni compatibili con l'"abitazione" sono riconducibili alle attività specificate al capoverso Ra del 20 comma dell'art. 17 delle N. T.A. del Piano Regolatore Generale vigente.

b) Terziario commerciale (Ta)

Gli edifici sono adibiti alle attività di carattere commerciale, compatibili con quanto previsto dal Piano Commerciale redatto in conformità ai **Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali ai sensi del D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006.**

I rami di attività ammessi, riferiti alla classificazione delle attività economiche adottate dall'ISTAT per il censimento generale dell'industria, artigianato e commercio del 1981, sono i seguenti:

- ramo 63 Attività strumentali al commercio (agenzie di rappresentanza e di mediazione);
- ramo 64 Commercio al minuto di prodotti alimentari e bevande; di prodotti del tabacco ed altri generi di monopolio; farmacie; di articoli sanitari e di prodotti di bellezza; di abbigliamento; di calzature e pelletteria; di tessuti per arredamento; di mobili, apparecchi e materiali per la casa;
- ramo 65 Commercio al minuto di automobili, motocicli e natanti; di carburanti e lubrificanti; di libri, giornali e articoli da cancelleria; di mobili per ufficio, macchine e attrezzature per ufficio; di altri prodotti non alimentari; di articoli di occasione; di prodotti diversi con prevalenza di prodotti non alimentari (grandi magazzini ed altri negozi despecializzati) ;
- ramo 84 Servizi di noleggio di beni mobili (autoveicoli, mezzi di trasporto e macchine agricole, beni mobili vari).

c) Terziario ricettivo (Tbr)

I rami di attività ammessi, riferiti alla classificazione delle attività economiche adottate dall'ISTAT per il censimento generale dell'industria, artigianato e commercio del 1981, sono i seguenti:

- ramo 66 Esercizi alberghieri.

Piano Particolareggiato in area N.P.1 a
Norme di Attuazioned) Terziario ricreativo (Tb)

I rami di attività ammessi, riferiti alla classificazione delle attività economiche adottate dall'ISTAT per il censimento generale dell'industria, artigianato e commercio del 1981, sono i seguenti:

- ramo 66 Pubblici esercizi;
- ramo 973 Servizi ricreativi ed altri servizi culturali;
- ramo 975 Servizi dello spettacolo;
- ramo 979 Sale da giochi, sedi per l'insegnamento di attività ricreative, ricevitorie del lotto.

e) Terziario artigianale (Ts)

I rami di attività ammessi, riferiti alla classificazione delle attività economiche adottate dall'ISTAT per il censimento generale dell'industria, artigianato e commercio del 1981, sono i seguenti:

- ramo 98 Servizi personali (lavanderie, tintorie e affini; laboratori per l'igiene e l'estetica della persona; studi e laboratori fotografici; servizi di pompe funebri; servizi domestici presso famiglie e convivenze; altri servizi personali);
- ramo 67 Officine e laboratori per l'installazione e la riparazione di apparecchiature di precisione, elettriche, elettroniche, ottiche ed affini; laboratori per le riparazioni di calzature e articoli in cuoio; laboratori per riparazioni varie.

f) Terziario direzionale (Td)

I rami di attività ammessi, riferiti alla classificazione delle attività economiche adottate dall'ISTAT per il censimento generale dell'industria, artigianato e commercio del 1981, sono i seguenti:

- ramo 771 Agenzie di viaggio;
- ramo 772 Servizi di portabagagli, carico, scarico e facchinaggio; agenzie di spedizionieri e di operazioni doganali;
- ramo 8 Credito e Assicurazioni; Servizi prestati alle imprese; Noleggio;
- ramo 92 Servizi di nettezza urbana, di disinfestazione e servizi analoghi; servizi di pulizia;
- ramo 93 Studi di insegnanti indipendenti; scuole di guida e pilotaggio;
- ramo 94 Istituti di ricerca e di sviluppo;
- ramo 95 Laboratori di analisi cliniche; studi di radiologia e radioterapia; altri presidi di diagnosi e cura senza ricovero; studi medici e dentistici; presidi per lo svolgimento di attività professionali paramediche indipendenti; ambulatori di veterinaria; case di cura e pensioni per animali;
- ramo 96 Servizi socio-assistenziali; associazioni professionali, associazioni sindacali, associazioni di carattere politico; organizzazioni religiose;
- ramo 974 Studi radiofonici e televisivi;
- ramo 976 Studi per l'esercizio di libere professioni artistiche e letterarie;
- ramo 977 Biblioteche, musei, gallerie e pinacoteche;
- ramo 978 Sedi di associazioni sportive, ricreative e culturali.

Per quanto attiene gli interventi individuati alla tav.4b, relativi alle nuove edificazioni addossate a porzioni di edifici esistenti, la destinazione d'uso prescritta per il corpo principale di nuova edificazione può essere estesa alla parte preesistente che si trova in stretta connessione, anche per destinazioni d'uso accessorie a quelle dell'attività principale (quali magazzini, depositi, ecc.).

Le tavole di piano raggruppano le destinazioni d'uso ammissibili in cinque categorie così costituite:

Piano Particolareggiato in area N.P.1 a
Norme di Attuazione

-A=R

-B = R -Ta -Tb -Ts -Td

-C = R -Ta -Tbr -Tb -Ts -Td -D = Ta -Tb -Ts

-E = Ta -Tb -Ts -Td

Si intendono richiamate le ulteriori disposizioni contenute al Titolo IV delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Art. 9 Abitabilità e agibilità degli edifici

Il permesso di abitabilità o di agibilità si intende rilasciato per la destinazione d'uso dichiarata nella domanda di concessione, previo esame di conformità con le destinazioni d'uso ammesse e/o prescritte dal P. P.

Le destinazioni d'uso dovranno essere indicate nelle domande di concessione ed ulteriormente specificate in sede di richiesta di certificato di abitabilità o agibilità.

Il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità è subordinato al pieno rispetto delle prescrizioni formulate in sede di rilascio di concessione.

Si intendono richiamate le ulteriori disposizioni contenute nell'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Art. 10 Vincoli di tutela ambientale

Per la salvaguardia del tessuto urbanistico dell'area è prescritto quanto segue:

a) relativamente all'assetto viario, sia veicolare che pedonale, sono ammesse esclusivamente le modifiche previste dal P.P. e specificate alla tav. 6a della cartografia;

b) nelle sistemazioni esterne dovranno essere ripristinate o mantenute le pavimentazioni originarie.

Per tutte le sistemazioni esterne, sia per le parti pavimentate che per quelle a verde, dovranno essere osservate le prescrizioni contenute negli articoli 17, 18 e 20 delle presenti norme;

c) è fatto divieto di alterare gli allineamenti in atto sia degli edifici che di ogni altro manufatto nei confronti della viabilità attuale, con la sola eccezione dei casi specificatamente indicati nella cartografia di P. P. (tav. 3a).

d) Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 s.m.i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6 del D. Lgs. 114/98.

e) La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella zona urbana centrale storica oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate al rispetto di quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti

TITOLO III -Prescrizioni operative, disposizioni particolari**Art. 11 Definizione dei tipi di intervento e loro campo di applicazione**

Il P.P. classifica nella tavola di progetto (tav. 3a) gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso.

I tipi di intervento dovranno estendersi ad almeno una unità minima di intervento (U.I.), fatta eccezione per quanto previsto all'ultimo comma del precedente art.5 ed agli interventi definiti ai seguenti articoli 11.1 e 11.2.

L'intervento oggetto di concessione o di autorizzazione dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato nella classificazione, secondo quanto cartografato alla tav.3a e secondo quanto prescritto nelle schede allegate alle presenti norme e sviluppate per ogni U.I.

Qualunque sia il tipo di intervento ammesso sugli edifici, in sede di progettazione ed esecuzione delle opere, dovrà essere garantita la massima omogeneità nelle soluzioni adottate per le parti esterne, con specifico riguardo alle opere di finitura che dovranno essere compatibili con gli edifici limitrofi e più in generale con gli ambiti circostanti.

La definizione ed i contenuti dei tipi di intervento di seguito elencati sono applicabili nell'ambito territoriale normato dal presente P. P.; per gli edifici non compresi all'interno dell'area individuata dal P.P. valgono le prescrizioni di cui all'art. 20 delle N.d.A. del P.R.G.C.

Art. 11.1 Opere di manutenzione ordinaria (a)

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.

Essi consistono di norma nelle operazioni di:

- riparazione di serramenti, di gronde, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne e balconi;
- riparazione o rifacimento di pavimenti e rivestimenti interni, tinteggiature e serramenti interni;
- riparazione, ammodernamento o sostituzione di impianti igienico- sanitari e di riscaldamento, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici che non comportino modificazioni di carattere strutturale e piani metrico.

Tali interventi sono effettuabili senza concessione né autorizzazione (art. 48 L.R. 56/77).

Qualora negli interventi previsti, riguardanti l'esterno degli edifici, siano utilizzati materiali diversi da quelli originari, le opere sono soggette al rilascio di Autorizzazione.

Le opere di tinteggiatura esterna degli edifici (sia parziali che totali) sono soggette ad Autorizzazione e comunque subordinate all'insindacabile giudizio dell' Amministrazione, sentita la Commissione Igienico-Edilizia, per quel che concerne il tipo e la qualità dei colori.

L'ambito di intervento per le opere di manutenzione ordinaria può essere limitato anche ad una singola unità immobiliare.

Art. 11.2 Opere di manutenzione straordinaria (b)

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Con riferimento a quanto sopra definito si specifica che tali interventi debbono comunque limitarsi a opere di:

-rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni, come intonaci, rivestimenti, zoccolature, cornici, infissi, inferriate, ringhiere, pavimentazioni esterne, con materiali della stessa natura e forma di quelli originari;

-rifacimento di coperture, solai o volte, senza modificazione delle quote di imposta o della sagoma originaria, e sostituzione parziale degli elementi deteriorati;

-apertura o chiusura di vani o porte interne; demolizioni e/o integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici;

-realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici che non comportino modifiche sostanziali alla pianta degli alloggi ed alla struttura degli edifici, né aperture nuove verso l'esterno.

Non sono pertanto da intendere come manutenzione straordinaria quelle opere che modificano la forma e la posizione delle aperture esterne; la posizione, dimensione e pendenza delle scale; il tipo e la pendenza delle coperture; l'altezza dei locali interni; nonché qualsiasi modifica di destinazione d'uso.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l'autorizzazione gratuita, ai sensi dell'art. 48 della L. 457/1978 previo accertamento preventivo in sito dell'U. T. Comunale, che potrà richiedere elaborati di progetto.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria l'ambito di intervento può essere ridotto ad una sola unità immobiliare quando le operazioni sono limitate ad opere interne; quando gli interventi interessano anche parti esterne, l'autorizzazione potrà essere concessa solo se l'intervento è esteso all'intera unità minima di intervento (U.I.).

Art. 11.3 Restauro e Risanamento Conservativo (c)

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

Gli interventi possono pertanto avere come oggetto:

-limitate modifiche dell'impianto distributivo interno per il recupero igienico-funzionale e l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti. Qualora ciò comporti la necessità di realizzare nuove aperture sull'esterno degli edifici, l'ammissibilità delle stesse dovrà essere subordinata all'armonizzazione con l'esistente;

-il restauro statico ed architettonico degli immobili, mediante conservazione ed eventuale ricostruzione delle strutture originarie;

Piano Particolareggiato in area N.P.1 a
Norme di Attuazione

- la sostituzione, se indispensabile, degli elementi strutturali degradati esterni ed interni, con altri che abbiano gli stessi requisiti strutturali di quelli originari;
- l'eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante, sia per quanto riguarda gli immobili che le aree di pertinenza;
- il ripristino e la sistemazione definitiva delle aree pavimentate a cortile e delle aree verdi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno assicurare la conservazione od il ripristino:

- delle strutture portanti verticali, dei solai e delle volte, che potranno essere sostituiti, solo nei casi necessari per la tutela della incolumità, previo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.); modificazioni delle sole quote di calpestio unicamente ai fini dell'adeguamento dei locali alle Norme del D.M. 05.07.1975 e con esclusione degli immobili di pregio;
- delle coperture, che dovranno conservare le quote originarie di quota e di colmo;
- delle scale interne, qualora siano di particolare pregio;
- delle aperture ai piani terreni, che dovranno essere ricondotte alle linee originarie, pur ammettendo, ove necessario, l'eventuale trasformazione da finestra a porta-vetrina;
- dei rivestimenti esterni, se in materiali caratteristici originari.

Tali interventi sono soggetti al rilascio di Autorizzazione Edilizia (art. 56 L.R. 56/77). L'ambito di intervento dovrà interessare l'intera Unità minima (U.I.), previa la verifica della compatibilità dello stesso con il contesto architettonico ambientale circostante, per il quale l'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere opportune documentazioni; si applicano i disposti di cui al 30 comma dell'art.11.5 ed al 20 comma dell' art.11.6 delle presenti norme.

Art. 11.4 Interventi di Ristrutturazione Edilizia (d)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Stante l'ampio ventaglio di situazioni particolari, vengono individuati diversi tipi e gradi di ristrutturazione, a secondo delle caratteristiche degli, edifici presi in considerazione, del loro valore ambientale e del loro inserimento all'interno del tessuto urbanistico disciplinato dal P. P.

Art. 11.4.1 Interventi di Ristrutturazione Parziale (d1)

Gli interventi di ristrutturazione parziale prescritti dal P. P. hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal P. P. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) mantenimento dell'impianto tipologico strutturale originario, pure con l'adozione di previdenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico;
- b) eventuale rifacimento di solai interni, anche non alle stesse quote di calpestio esistenti, con contestuale possibilità di variazione della posizione delle scale al fine di consentire una più adeguata distribuzione interna;
- c) eliminazione degli elementi deturpanti rispetto ai caratteri dell'edificio e concorso al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio;

Piano Particolareggiato in area N.P.1 a
Norme di Attuazione

- d) possibilità di utilizzo dei volumi già ad uso agricolo o simile, quali stalle, depositi, fienili, soprastanti a locali chiusi di varia destinazione, piccoli porticati e comunque contigui in ogni caso a volumi ad uso residenziale. Si considera quindi volume preesistente quello chiuso almeno da tre lati o inserito fra volumi preesistenti.
- e) possibilità di modifica della destinazione d'uso in conformità alle destinazioni d'uso ammesse e specificate alle tavole di P. P.
- f) possibilità di innalzamento delle quote di gronda e di colmo, per le quali è ammessa una variazione in aumento o in diminuzione non superiore a mt. 0,50, conseguente alla necessità di rendere abitabili i locali interni.

Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:

- a) integrare le aperture onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione. Le nuove aperture dovranno, per dimensione e forma essere assimilabili sulle aperture esistenti e comunque tali da assicurare la unitarietà compositiva delle facciate;
- b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;
- c) introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;
- d) traslare i solai, senza incremento del numero dei piani fuori terra ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza netta minima dei locali abitabili, sempreché non venga alterato l'andamento delle coperture, fatte salve diverse prescrizioni particolari riportate nelle schede relative ad ogni Unità di Intervento;
- e) sostituire porzione di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento, così come prescritto nella cartografia di P.P., e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

Gli interventi di Ristrutturazione Parziale sono soggetti al rilascio di Concessione Edilizia; l'ambito di intervento dovrà interessare l'intera Unità minima (U.I.), previa la verifica della compatibilità dello stesso con il contesto architettonico ambientale circostante, per il quale l'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere opportune documentazioni; si applicano i disposti di cui al 30 comma dell'art.11.5 ed al 20 comma dell'art.11.6 delle presenti norme.

Art. 11.4.2 Interventi di Ristrutturazione con Ampliamento (d2)

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento individuati dal P. P. sono consentiti aumenti di volume degli edifici esistenti nel rispetto della sagoma e del numero di piani fuori terra indicati dalla cartografia di P. P.

Negli interventi di ristrutturazione con ampliamento, oltre a quanto ammesso dal precedente punto 11.4.1, è consentito:

- a) il frazionamento di unità immobiliari di consistenti dimensioni;
- b) eventuali modificazioni dei prospetti ad insindacabile giudizio della Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Igienico Edilizia;
- c) la possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo degli edifici;

d) la possibilità di traslazione dei solai, anche con aumento della superficie utile.

e) possibilità di innalzamento delle quote di gronda e di colmo, per le quali è ammessa una variazione in aumento o in diminuzione non superiore a mt. 0,50, conseguente alla necessità di rendere abitabili i locali interni.

Gli interventi di Ristrutturazione con Ampliamento sono soggetti al rilascio di Concessione Edilizia; l'ambito di intervento dovrà interessare l'intera Unità minima (U.I.), previa verifica della compatibilità dello stesso con il contesto architettonico ambientale circostante, per il quale l'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere opportune documentazioni; si applicano i disposti di cui al 30 comma dell'art.11.5 ed al 20 comma dell'art.11.6 delle presenti norme.

Art. 11.4.3 Interventi di Sostituzione Edilizia (d3)

Negli interventi di Sostituzione Edilizia individuati dal P. P., oltre a quanto ammesso dai precedenti punti II.4.1 e II.4.2, è consentito:

- intervenire mediante sostituzione edilizia prevedendo con contestuale progetto di costruzione, la demolizione di interi fabbricati privi di valore architettonico o storico-ambientale dei quali, per le cattive condizioni igieniche e stati che non sia tecnicamente ed economicamente conveniente la conservazione;

- innalzamento delle quote di gronda e di colmo, per le quali è ammessa una variazione in aumento o in diminuzione non superiore a mt. 0,50, conseguente alla necessità di rendere abitabili i locali interni.

La successiva ricostruzione di un nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del numero di piani fuori terra prescritti dalle tavole di P. P. .

Gli interventi di Sostituzione Edilizia sono soggetti al rilascio di Concessione Edilizia; l'ambito di intervento dovrà interessare l'intera Unità minima (U.I.), previa verifica della compatibilità dello stesso con il contesto architettonico ambientale circostante, per il quale l'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere opportune documentazioni; si applicano i disposti di cui al 30 comma dell' art. 11.5 ed al 20 comma dell'art.11.6 delle presenti norme.

Art. 11.5 Interventi di Nuova Costruzione (e)

Gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno dell'area soggetta a P.P. sono esclusivamente quelli che comportano l'occupazione di porzioni di territorio attualmente inedificate a completamento del disegno di P. P.

Gli interventi di nuova costruzione sono possibili solo nei casi espressamente previsti dal P. P. e dovranno avvenire nel rispetto della sagoma e del numero di piani fuori terra prescritti.

La nuova costruzione di edifici a destinazione d'uso commerciale con affaccio su via Molina è soggetta alle prescrizioni specifiche riportate sulle tavole ed alle presenti norme; la loro edificazione è condizione necessaria ed inderogabile ad eseguire interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti all'interno della stessa Unità minima di Intervento (U.I.).

Il progetto di nuova costruzione deve riportare l'esatta conformazione plani metrica ed altimetrica, nonché i caratteri architettonici almeno di due o più edifici attigui, onde porre in evidenza l'adeguamento dell'edificio nei confronti delle preesistenze.

I valori dimensionali indicati alle tavv. 4a, 4b, 4c e 5 possono, in sede di progettazione esecutiva, essere oggetto di variazioni contenute in un intorno di \pm 5%, unicamente per il rispetto di particolari esigenze compositive e per la continuità dei fronti con gli edifici latitanti.

Art. 11.6 Interventi di Demolizione (f)

Sono soggetti a demolizione gli edifici o porzioni di edifici espressamente indicati dal P.P. che fino all'attuazione delle previsioni di P.P. possono essere soggetti unicamente ad opere di manutenzione ordinaria.

La loro demolizione è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque autorizzazione o concessione relativa alla Unità di Intervento (U.I.) che li includono, per opere diverse dalla ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 12 Altezze interne minime dei locali adibiti ad abitazione

Conformemente all'art. 1 del D.M. 05.07.1975 l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70.

Quando, per la particolare tipologia edilizia, si abbiano locali adibiti ad abitazione, di altezza inferiore a m 2,70 e, per i vincoli di P. P., non sia possibile modificare la posizione dei solai, per edifici esistenti, la destinazione d'uso residenziale è ammissibile fino ad un'altezza comunque non inferiore a m 2,40. Sono comunque fatte salve eventuali diverse determinazioni da parte delle competenti Autorità Sanitarie.

TITOLO IV - Vincoli e norme particolari

Art. 13 Norme specifiche riguardanti tipi e uso dei materiali

Per tutti gli interventi previsti nell'area soggetta a P. P. dovranno essere rispettati i caratteri compositivi nel tessuto edilizio esistente e in particolare si dovranno osservare le presenti prescrizioni:

- a) coperture con tetto a falde con pendenza media di circa 27° usando unicamente tegole o coppi in laterizio, consentite coperture piane a giardino pensile praticabile;
- b) le facciate potranno essere ad intonaco o mattone tipo paramano a vista. Dovranno avere disegno semplice con un ritmo delle aperture (ingresso, vetrina, finestra) in armonia con gli edifici limitrofi. Sono escluse le finestre a nastro e gli sporti continui. Sono escluse le facciate a vetrata continua tipo "cortin wall";
- c) per gli edifici che affacciano sulla via Roma sono consentite logge interne. Non sono consentiti balconi se non rasati (finestre poste con ringhiera a filo muro);
- d) i serramenti (finestre, porte, portoni, ecc) dovranno essere in legno con scuri pure in legno interni od esterni ad ante o scorrevoli. Non sono consentite le avvolgibili a rullo.

Piano Particolareggiato in area N.P.1 a
Norme di Attuazione

- e) le vetrine dei negozi dovranno essere in legno e comprendere alloro interno le superfici per le insegne. Le insegne potranno essere luminose.
- f) le vetrine potranno sporgere al massimo cm 6 dal filo di fabbricazione sino a m 2,50. Oltre questa quota potranno avere una maggiore sporgenza (massimo cm 40) per gli apparecchi porta-tende. Le tende delle vetrine non potranno sporgere oltre il filo esterno del marciapiede.
- g) Sono consentiti cornicioni con sporgenza massimo di cm 60. I canali di discesa delle acque piovane potranno essere esterni sino ad un'altezza di m 1,60 da terra.
- h) Sono consigliate zoccolature in pietra. i) Per le parti del piano con vincolo di facciata con definito carattere architettonico (da V.I. II a V.I. 18) valgono le disposizioni definite all'art. 14 e nelle tavole 4a, 4b, 4c.

Nei casi di edifici, collocati sull'area del Piano, siano state effettuate superfetazioni disarmoniche o casuali il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia può autorizzare, nell'ambito di un richiesta di manutenzione straordinaria, proposte progettuali rivolte a ripristinare quei valori figurabili o funzionali che fossero stati compromessi.

Art. 14 Facciata con definito carattere architettonico

Il vincolo di "facciata con definito carattere architettonico" si riferisce ai fronti degli insediamenti commerciali e terziari esistenti e di nuova costruzione sulla via Molina (tavv. 3a, 4a, 4b e 4c), al fine di creare, in corrispondenza delle Unità da V.I. II a V.I. 18, una sequenza di spazi commerciali con carattere unitario per funzione e per disegno architettonico.

Questi intendimenti si realizzano con la costruzione di una "facciata" continua unitaria per forma, materiali e colori.

Tutti gli interventi progettati e costruiti da soggetti privati o pubblici dovranno adeguarsi alle prescrizioni del piano, prescrizioni definite da norme e disegni (tavola 3a, 4a, 4b, 4c e 5).

Le norme che regolano i suddetti interventi sono:

- Il muro di facciata sarà in intonaco, le vetrine in legno; ogni vetrina sarà protetta da un doppio tetto con strutture in metallo e lastre di copertura in lamiera ondulata INOX.
- Il tetto interno conterrà il dispositivo per un tendone parasole con andamento curvilineo.
- Il serramento della vetrina prevede uno spazio per posizionare le insegne. L'insegna sarà illuminata da appositi fari collocati nell'intradosso del tetto.

Sui terrazzi soprastanti i retro delle facciate saranno collocati dei grandi vasi in terracotta o legno su disegno unitario con piantumazioni di arbusti sempreverdi intercalati con strutture metalliche leggere per supportare piante rampicanti.

Con ritmo definito dai disegni allegati, saranno collocati i pali dell'illuminazione pubblica posti esternamente ai fili di proprietà privata.

Le specificazioni sopra descritte sono illustrate nella tavola 4c.

Lo schema planimetrico proposto colloca un setto di muro di cm 90 di larghezza in corrispondenza di tutti i confini tra le U.I. (Unità di Intervento).

I corpi murari interni alle unità avranno sul filo strada una dimensione costante di cm 60.

Le dimensioni in pianta delle vetrine potranno variare per adeguarsi alle dimensioni degli spazi di pertinenza delle singole unità pur mantenendo il numero, la disposizione e il dimensionamento di massima indicato nella tavola 4b.

L'altezza delle vetrine dovrà essere costante come definita nella tavola di dettaglio 4c; fa eccezione l'unità U.I. 18 in cui le vetrine avranno un'altezza vincolata dai volumi esistenti che saranno conservati.

Le strutture verticali metalliche e i tettucci delle vetrine sono esterni ai fili proprietà; pertanto il Comune dovrà concedere i permessi richiesti dalle normative vigenti.

Tutti i progetti relativi agli interventi interessanti la facciata con definito carattere architettonico saranno valutati dall'Amministrazione Comunale per verificare la congruità con le indicazioni sopra elencate e per definire la tessitura delle superfici ed i colori.

La realizzazione della parte di intervento riguardante le UI12 e UI 13 sarà di competenza comunale.

Art. 15 Fili fissi di fabbricazione

Il vincolo topograficamente definito del "filo fisso di fabbricazione", indica la ricorrenza dell'imposta al suolo del corpo di fabbrica; esso va rispettato per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni.

Art. 16 Edifici di pregio storico (tipologie significative)

Il P. P. individua all'interno dell'area le porzioni di tessuto urbano documentanti tipologie insediative significative.

In tali contesti, a prescindere dal tipo di intervento ammesso sugli edifici, negli interventi edilizi dovrà essere perseguito il rigoroso rispetto della tipologia edilizia ed il restauro e ripristino degli elementi costruttivi originari.

Le facciate sono assoggettabili unicamente ad interventi conservativi, a prescindere dal tipo di intervento ammesso sulla restante parte dell'edificio.

Le modalità di conservazione di tali facciate sono stabilite in sede di progetto esecutivo. da allegare alle istanze di autorizzazione o concessione.

Art. 17 Elaborati da allegare ai progetti

Sia per gli interventi di manutenzione straordinaria che di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione, dovrà essere presentata congiuntamente alla richiesta di autorizzazione o concessione, una relazione sullo stato di conservazione dell'edificio, sul tipo di intervento proposto, che deve essere compatibile con quanto previsto dal P. P.

Per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e per le ristrutturazioni, nella relazione dovrà essere indicato il metodo proposto per l'eventuale consolidamento statico, per l'eventuale sostituzione o rifacimento di parti strutturali dell'edificio; alla relazione dovrà infine essere allegata una relazione di calcolo statico relativo alle opere stesse.

Dovranno inoltre essere presenti i rilievi dello stato di fatto estesi in parte agli edifici confinanti in misura sufficiente ad inquadrare l'intervento nel contesto in cui questo va ad inserirsi, nonché i disegni con i particolari relativi in scala 1:10 e/o 1:20 con l'indicazione di tutti i tipi di materiali ed i tipi di rifiniture da ripristinare, sostituire o di nuovo impiego.

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere presentati i disegni esecutivi.

Per le sistemazioni esterne dovranno essere presentati i rilievi dello stato di fatto estesi a tutta l'area libera con le eventuali quote altimetriche, piani metriche e sezioni, il progetto di sistemazione di tutte le aree libere dovrà contenere le indicazioni delle zone alberate, a prato o giardino e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi) precisando i tipi di alberi e arbusti.

Inoltre per qualsiasi tipo di intervento proposto dovrà essere allegata la documentazione fotografica adeguata ad illustrare la situazione di fatto.

Art. 18 Prescrizioni riguardanti le aree libere ed il decoro ambientale

Le aree libere, anche private, se destinate a verde, dovranno essere sistemate e/o mantenute a tale destinazione, risultando inedificabili.

Le aree pavimentate dovranno essere mantenute o ripristinate con pavimentazioni lapidee (acciottolato, porfido o simili) e inedificabili.

Nelle aree libere è vietata la realizzazione di fabbricati di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli specificatamente ammessi e previsti alla tav. 3a di P. P. della cartografia allegata.

Nelle aree in oggetto è ammessa la realizzazione di autorimesse completamente interrate; la parte superiore, coerentemente con le previsioni del P. P. potrà essere sistemata con sovrastante strato di terreno dello spessore minimo di m 0,50 e piantumato a verde.

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza dovranno essere mantenuti nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha la facoltà, con ordinanza, di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere quali rifacimenti di intonaci, rivestimenti, coperture, aggetti, porticati, infissi, recinzioni, pavimentazioni, giardini, aree verdi, ecc., necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 19 Recinzioni

Sono escluse di massima nuove recinzioni; le eventuali nuove recinzioni o la ricostruzione di quelle esistenti, dovranno essere sempre a giorno, di altezza non superiore a m. 1,80 con esclusione di recinzioni in muratura oltre lo zoccolo, e se eventualmente in rete metallica, questa dovrà sempre essere intelaiata.

L'altezza massima dello zoccolo non dovrà superare i m. 0,50.

Eventuali delimitazioni di lotti potranno realizzarsi anche con siepi sempreverdi.

Art. 20 Illuminazione

L'illuminazione degli spazi aperti (pubblici o privati) dovrà essere realizzata con lampade a braccio e con lampioni non schermati (con esclusione di lampade al neon).

Gli impianti dovranno essere progettati tenendo conto degli spazi e degli ambienti nei quali dovranno inserirsi.

La Commissione Igienico-Edilizia dovrà valutare tali progetti tenendo conto dell'esigenza di garantire soluzioni omogenee, relativamente ai tipi di impianti che si verranno a realizzare nell'ambito territoriale interessato.

Alla tav. 6c sono riportati gli schemi ed i tipi di punti luce da utilizzarsi per l'illuminazione della viabilità pubblica.

Art. 21 Insegne

Insegne e scritte saranno oggetto di specifici provvedimenti autorizzativi; esse comunque non potranno essere del tipo a bandiera e non dovranno, in larghezza, superare le specchiature delle porte o vetrine dei piani terreni; non dovranno avere altezza superiore a m. 0,60.

In casi particolari, quando ad esempio le specchiature delle aperture risultino molto esigue o manchi lo spazio tra la specchiatura stessa e l'eventuale balcone sovrastante del piano primo, si potrà caso per caso consentire la posa di un'eventuale insegna a muro tra vetrina e vetrina.

Art. 22 Tinteggiature

La tinteggiatura delle parti esterne degli edifici è comunque vincolata al rispetto dell'Unità minima di intervento (U.I.)

Le modalità di intervento ed il colore dovranno essere preventivamente proposte al parere della C.I.E. che si potrà avvalere, per le sue deliberazioni, di specifica cartella colore.

Art. 23 Interventi relativi ad edifici ricadenti in area soggetta a vincolo ai sensi della Legge 20.06.1939 no1497

Tutti gli interventi relativi ad immobili soggetti a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della Legge 1497/1939 devono essere sottoposti al preventivo parere del Servizio Beni Ambientali della Regione Piemonte e subordinati al rilascio dello specifico decreto autorizzativo da parte del Presidente della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. n° 616/77.

Art. 24 Aree di parcheggio

~~Tutti~~ gli L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della Legge regionale 56/77, dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.

Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella, mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene

moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio.

TIPOLOGIE	Superficie di vendita	Formula da applicare
M SE 2	401 – 900	$N = 0,045 \times S$
M CC	151 – 1500	$N = N + N' (*)$
G SM 1	Fino a 4.500	$N = 245 + 0,2(S-2500)$
G SE 1	Fino a 3.500	$N = 40 + 0,08 (S-900)$
G CC 1	Fino a 6.000	$N = N + N' (*)$

(*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel C.C.

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel C.C.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
- b) mq. 28 comprensivo comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, numero 3), della legge Regionale n° 56/1997, riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale.

Per il calcolo del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per le grandi strutture di vendita, si applicano i parametri di cui all'articolo 25 degli Indirizzi Regionali. Dalla planimetria allegata al progetto si dovrà evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto, calcolato con le precedenti formule, sia della superficie destinata a parcheggio.

La verifica della dotazione del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per ciascuna delle tipologie di cui all'articolo 66 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., è da effettuarsi nel caso in cui venga rilasciata un permesso di costruire od una autorizzazione edilizia.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1, si applica l'articolo 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali, e pertanto non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dal precedente comma 2.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 ed ai precedenti commi del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 1150/42, così come modificata dalla legge 122/89 in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Le superfici di cui al precedente comma possono essere reperite o all'interno delle costruzioni, o negli spazi di pertinenza ove compatibili con le destinazioni prescritte dal P. P.

Ove l'avente titolo agli interventi non disponga delle aree necessarie per la costruzione dei parcheggi, le predette quantità possono essere reperite, previo specifico atto convenzionale da stipularsi tra il richiedente ed il Comune, all'interno della quota parte di parcheggi pubblici individuata nella limitrofa area a servizi.

Piano Particolareggiato in area N.P.1 a
Norme di Attuazione

Tale convenzione dovrà definire tra l'altro: il controvalore della superficie così individuata, le modalità per il suo utilizzo, il periodo temporale di validità con possibilità di rinnovo ed aggiornamento alla sua scadenza.

Art. 25 Viabilità

I sensi di marcia della viabilità veicolare riportati sulle Tavole di Piano hanno valore indicativo; l'eventuale modifica, da assumersi con specifico atto amministrativo, non costituisce variante di Piano Particolareggiato.

Nella realizzazione esecutiva dei nuovi insediamenti privati e pubblici previsti nel Piano Particolareggiato, compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, il Comune dovrà garantire che vengano osservati i dispositivi della Legge n.13 del 09.01.1989; del D.M. n.236 del 14.06.1989; della Legge n. 118 del 30.03.1971, del D.P.R. n. 384 del 27.04.1978 ed ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

Al fine di garantire accettabili livelli di sicurezza nella circolazione veicolare lungo l'anello viario circostante l'area del P. P. l'innesto del prolungamento della via Superga sulla via Folis e gli accessi ai parcheggi sotterranei dovranno essere adeguatamente regolamentati. Nella realizzazione del nuovo asse viario, in prosecuzione della via Superga occorrerà limitare, per quanto possibile, l'abbattimento delle alberature d'alto fusto esistenti, promuovendo nel contempo la ricostituzione di un patrimonio arboreo effettivamente fruibile e tale da attenuare l'impatto dell'infrastruttura sul contesto circostante.

Art. 26 Tempi e priorità di attuazione

I termini per l'attuazione degli interventi e l'attivazione delle procedure espropriative è fissato in anni dieci dall'approvazione del Piano Particolareggiato.

L'edificazione delle nuove volumetrie a destinazione commerciale sulla via Molina dovrà risultare contestuale o successiva alla realizzazione del sistema viario di supporto e delle aree a parcheggio ad esso collegate.

SCHEDE TECNICHE

SPECIFICHE INTERVENTI AMMESSI PER SINGOLE UNITA' D'INTERVENTO "U.I"

UNITA' D'INT.	DEST. D'USO AMMESSE	TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI	ALTRE PRESCRIZIONI
UI 7a	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	a/b: f. - Demolizione porzione di fabbricato per ampliamento via Superga c. - Ammesso solo se realizzata la demolizione della porzione di fabbricato per ampliamento via Superga d2- Sopraelevazione di un piano: Altezza edificio 3 piani F.T. Andamento copertura a falde inclinate Forma planimetrica inalterata a tutti i piani d3- Demolizione e ricostruzione secondo nuovo tracciato via Superga e nel rispetto dei fili di fabbricazione; Altezza edificio 3 piani F.T. Altezza minima intradosso solaio piano terreno 4 mt. Forma planimetrica inalterata a tutti i piani Vietati sporti anche continui e balconi su via Roma Andamento copertura a falde inclinate	"d2"/"d3": Obbligo verifica standard parcheggi Intervento soggetto a convenzionamento
UI 7b	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	a/b c d1	Riqualificazione spazi a verde o pavimentati
UI 8	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	a/b c- Nel rispetto dei caratteri architettonici d1- Nel rispetto dei caratteri architettonici	Aree interne vincolate a verde

UNITA' D'INT.	DEST. D'USO AMMESSE	TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI	ALTRE PRESCRIZIONI
UI 9	C Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale Ricettivo	a/b c- Nel rispetto dei caratteri architettonici d1- Nel rispetto dei caratteri architettonici	Aree interne vincolate a verde Aree interne utilizzabili per delle attività ricettive
UI 10	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	a/b c d1	Aree interne vincolate a verde
UI 11	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale D T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio	a/b c -Condizionato alla realizzazione dell'intervento "e" d1 -Condizionato alla realizzazione dell'intervento "e" e- Realizzazione di un volume h netta 4 mt con affaccio su via Molina Copertura giardino pensile Realizzazione del prospetto su strada, secondo progetto allegato tavv. 4 a - 4b - 4c	"e": Obbligo verifica standard parcheggi Riqualificazione spazi cortile a verde o pavimentati
UI 12	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	a/b c- Definizione nuovo confine per rettifica carreggiata v. Molina d1- Definizione nuovo confine per rettifica carreggiata v. Molina	-Servitù di passaggio pubblico sulla scala di collegamento v. Molina v. Roma e sui marciapiedi antistanti la via Molina

UNITA' D'INT.	DEST. D'USO AMMESSE	TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI	ALTRE PRESCRIZIONI
UI 13	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	a/b c d1	-Servitù di passaggio pubblico pedonale sui marciapiedi antistanti la via Molina
UI 14	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale D T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio	a/b: f: - Demolizione basso fabbricato verso via Molina c: - Condizionato alla realizzazione dell'intervento "e" d2:- Condizionato alla realizzazione dell'intervento "e" Sopraelevazione di un piano, altezza edificio 3 piani F.T. su via Roma, 4 piani prospetto interno. Forma planimetrica inalterata a tutti i piani Filo gronda e inclinazione tetto su v. Roma in continuità con UI15 d3:- Condizionato alla realizzazione dell'intervento "e" Demolizione e Ricostruzione, altezza edificio 3 piani F.T. su via Roma, 4 piani prospetto interno. Altezza minima intradosso solaio piano terreno 4 mt. Forma planimetrica inalterata a tutti i piani Vietati sporti anche continui e balconi su via Roma Filo gronda e inclinazione tetto su v. Roma in continuità con UI15 e- Definizione nuovo confine per rettifica carreggiata v. Molina Realizzazione di un volume h netta 5 mt con affaccio su via Molina secondo nuovo allineamento stradale Copertura giardino pensile Realizzazione del prospetto su strada, secondo progetto allegato tavv. 4 a - 4b - 4c	-Servitù di passaggio pubblico sulla scala di collegamento v. Molina v. Roma "d2"/"d3": obbligo verifica standard parcheggi "e": intervento soggetto a convenzionamento obbligo verifica standard parcheggi

UNITA' D'INT.	DEST. D'USO AMMESSE	TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI	ALTRE PRESCRIZIONI
UI 15	<p>B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale</p> <p>E T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale</p>	<p>a/b</p> <p>c- Condizionato alla realizzazione dell'intervento "e"</p> <p>d1- Condizionato alla realizzazione dell'intervento "e"</p> <p>e Realizzazione di un volume h netta 3 mt con affaccio su via Molina Copertura giardino pensile Realizzazione del prospetto su strada, secondo progetto allegato tavv. 4 a - 4b - 4c</p>	<p>"e": intervento soggetto a convenzionamento obbligo verifica standard parcheggi</p>
UI 16	<p>B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale</p> <p>D T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio</p>	<p>a/b</p> <p>f- Demolizione porzione abusiva di fabbricato</p> <p>c- Condizionato alla realizzazione dell'intervento "f" "e"</p> <p>d2- Condizionato alla realizzazione dell'intervento "f" "e" Ristrutturazione con ampliamento-(modif. quote solai) Altezza edificio 3 piani F.T. su v. Roma, 4 piani prospetto interno Forma planimetrica inalterata a tutti i piani Filo gronda e inclinazione tetto su v. Roma in continuità con UI17</p> <p>d3- Condizionato alla realizzazione dell'intervento "f" "e" Demolizione e Ricostruzione, altezza edificio 3 piani F.T. su v. Roma, 4 piani prospetto interno. Altezza minima intradosso solaio piano terreno 4 mt. Vietati sporti anche continui e balconi su via Roma Filo gronda e inclinazione tetto su v. Roma in continuità con UI17 Forma planimetrica inalterata a tutti i piani</p> <p>e- Realizzazione di un volume h netta 4 mt con affaccio su via Molina secondo nuovo allineamento stradale Copertura giardino pensile Realizzazione del prospetto su strada, secondo progetto allegato tavv. 4 a - 4b - 4c</p>	<p>"d2" / "d3": obbligo verifica standard parcheggi</p> <p>"e": intervento soggetto a convenzionamento obbligo verifica standard parcheggi</p>

UNITA' D'INT.	DEST. D'USO AMMESSE	TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI	ALTRE PRESCRIZIONI
UI 17	A Residenza D T.Commerciale Eser.Pubblico Art.di Servizio T. Direzionale	a/b c- Condizionato alla realizzazione dell'intervento "d1" d1- Trasformazione destinazione d'uso del basso fabbricato su via Molina (Dest. d'uso tipo "D") Realizzazione o riqualificazione del prospetto su strada, secondo progetto allegato (tavv. 4 a - 4b - 4c) Copertura giardino pensile	"d1": Intervento soggetto a convenzionamento
UI 18	B Residenza T.Commerciale Eser.Pubblico Art.di Servizio T.Direzionale D T.Commerciale Eser.Pubblico Art.di Servizio	a/b c- Condizionato alla realizzazione dell'intervento "d1" d1- Trasformazione destinazione d'uso del basso fabbricato su via Molina (Dest. d'uso tipo "D") Realizzazione o riqualificazione del prospetto su strada, secondo progetto allegato (tavv. 4 a - 4b - 4c) Copertura giardino pensile	"d1": Intervento soggetto a convenzionamento
UI 19	B Residenza T.Commerciale Eser.Pubblico Art.di Servizio T.Direzionale	a/b c- Condizionato alla realizzazione dell'intervento "d2" d2:- Sopraelev. di un piano su v.Roma, altezza edificio 3 piani F.T. su v. Roma, 4 piani prospetto interno. Forma planimetrica inalterata a tutti i piani Filo gronda e inclinazione tetto su v. Roma in continuità con UI18 - Completamento basso fabbricato su via Molina Altezza 2 piani f.t. come porzione di volume esistente Cambio dest. d'uso del P.T. del fabbricato su v.Molina (tipo "D") Realizzazione o riqualificazione del prospetto su strada, secondo progetto allegato (tavv. 4 a - 4b - 4c) d3:- Demolizione e Ricostruzione, altezza edificio 3 piani F.T. su v. Roma, 4 piani prospetto interno. Altezza minima intradosso solaio piano terreno 4 mt. Vietati sporti anche continui e balconi su via Roma Forma planimetrica inalterata a tutti i piani Filo gronda e inclinazione tetto su v. Roma in continuità con UI18	"d2"/"d3": Intervento soggetto a convenzionamento Obbligo verifica standard parcheggi

UNITA' D'INT.	DEST. D'USO AMMESSE	TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI	ALTRE PRESCRIZIONI
UI 20	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	a/b Riqualficazione frontespizi verso UI 19 c - Riqualficazione frontespizi verso UI 19 d1 - Riqualficazione frontespizi verso UI 19	
UI 28	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	a/b c- Rigoroso rispetto della tipologia edilizia, restauro e ripristino degli elementi costruttivi originari d1- Rigoroso rispetto della tipologia edilizia, restauro e ripristino degli elementi costruttivi originari	Riqualficazione delle aree libere a verde o pavimentate
UI 29 UI 30 UI 31 UI 32	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	a/b f- Demolizione maniche fabbricati verso strada interna c- Intervento ammesso per le singole unit� immobiliari Rispetto dei caratteri dell'architettura per le singole unit� d2:- Condizionato alla realizzazione dell'intervento "f" Ristrutturazione con ampliamento secondo nuovo allineamento definito dal Piano; altezza edificio 3 piani F.T. su v. Molina, 4 piani prospetto interno. Filo gronda e coperture con andamento degradante secondo pendenza strada d3:- Condizionato alla realizzazione dell'intervento "f" Demolizione e Ricostruzione secondo nuovo allineamento definito dal Piano Altezza edificio 3 piani F.T. su v. Molina, 4 piani prospetto interno Altezza minima intradosso solaio piano terreno 4 mt. Vietati sporti anche continui e balconi su via Molina Filo gronda e coperture con andamento degradante secondo pendenza strada	"d2"/"d3": - Obbligo presentazione progetti coordinati e realizzazione contemporanea sulle quattro UI - Intervento soggetto a convenzionamento Obbligo verifica standard

UNITA' D'INT.	DEST. D'USO AMMESSE	TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI	ALTRE PRESCRIZIONI
UI 44	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	a/b c d1	
UI 45	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	f- Demolizione basso fabbricato e stazione di rifornimento carburante e- Realizzazione edificio h netta 3 piani F.T. Filo di fabbricazione in continuità UI44 (tav. 5) Altezza minima intradosso solaio P.T. 4 mt. Vietati sporti anche continui su via Roma Colmo e inclinazione tetto in continuità con UI46	"e" Obbligo verifica standard parcheggi
UI 46/47	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	a/b c d1	
UI 48/49	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	a/b c d1	

UNITA' D'INT.	DEST. D'USO AMMESSE	TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI	ALTRE PRESCRIZIONI
UI50	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	d2- Ristrutturazione con ampliamento Altezza edificio 3 piani F.T. su v. Roma Altezza filo gronda mt 10,40 d3- Demolizione e ricostruzione con possibile aumento volumetria Altezza edificio 3 piani F.T. Filo del fabbricato su v. Roma in continuit� con UI51 (tav.5) Altezza minima intradosso solaio piano terreno 4 mt. Vietati sporti anche continui su via Roma Altezza filo gronda mt 10,40	"d2"/"d3" Obbligo verifica standard parcheggi
UI 51	B Residenza T. Commerciale Eser. Pubblico Art. di Servizio T. Direzionale	a/b c d1 d2- Ristrutturazione con ampliamento Altezza edificio 3 piani F.T. Altezza filo gronda mt 10,40 d3- Demolizione e ricostruzione con possibile aumento volumetria Altezza edificio 3 piani F.T. su v. Roma Vincoli e prescrizioni come d2 Filo fabbricazione inalterato Altezza minima intradosso solaio piano terreno 4 mt. Vietati sporti anche continui su via Roma Altezza filo gronda mt 10,40	"d2"/"d3" Obbligo verifica standard parcheggi

UNITA' D'INT.	DEST. D'USO AMMESSE	TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI	ALTRE PRESCRIZIONI
UI 52	B Residenza T Commerciale Eser Pubblico Art.di Servizio T Direzionale	a/b c d1 d2- Sopraelevazione di un piano. Altezza edificio 3 piani F.T. Filo fabbricazione secondo indicazioni di Piano Altezza filo gronda mt 10,40 d3- Demolizione e Ricostruzione Altezza edificio 3 piani F.T. Altezza minima intradosso solaio piano terreno 4 mt. Vietati sporti anche continui su via Roma Altezza filo gronda mt 10,40 Filo fabbricazione secondo indicazioni di Piano	"d2"/"d3" Obbligo verifica standard parcheggi
UI 53	B Residenza T Commerciale Eser Pubblico Art.di Servizio T Direzionale	a/b c d1	
UI 54	B Residenza T Commerciale Eser Pubblico Art.di Servizio T Direzionale	a/b c- Nel rispetto dei caratteri architettonici d1 - Nel rispetto dei caratteri architettonici	
UI 67	B Residenza T Commerciale Eser Pubblico Art.di Servizio T Direzionale	a/b c- Nel rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente d1 - Nel rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente	Aree interne vincolate a verde