

COMUNE



DI ROSTA

PROVINCIA DI TORINO

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56, art. 17, comma 7 e s.m.i.

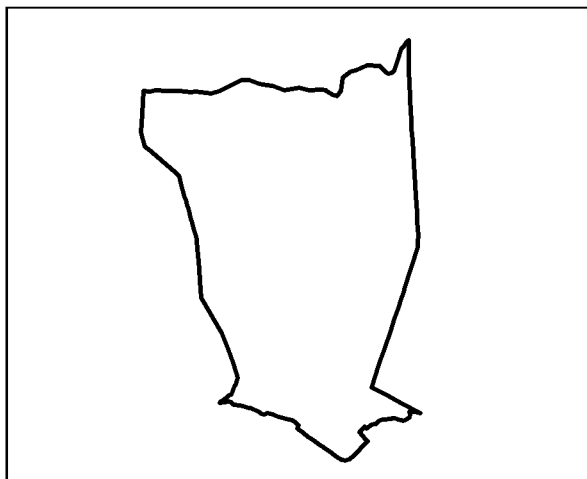
VARIANTE PARZIALE n. 4

al P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 5-955 del 02-10-2000 e successive Varianti integrative

PROGETTO DEFINITIVO

Progetto preliminare: delibera del C.C. n. 11 del 07-04-2011

Progetto definitivo: delibera del C.C. n. ___ del _____



Progetto

Studio Mellano Associati

Corso Moncalieri, 56 - Torino

Il Sindaco

Andrea Tragaioli

Il Segretario comunale

Michelina Bonito

Il Responsabile del procedimento

Elisabetta Fontana

Data elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche
inserite con la Variante Parziale n. 4 (Stralcio)

Premessa

Nel presente elaborato della Variante Parziale n.4, sono stati riportati solamente gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. in testo coordinato con le modifiche apportate a seguito della redazione della Variante.

2. Le destinazioni d'uso commerciali terziarie sono consentite limitatamente alla funzionalità delle attività produttive.

Art. 23.10 - Area CN1

Caratteristiche	Centro abitato originario con le sue propaggini insediative ottocentesche od immediatamente successive, a prevalente destinazione residenziale od accessoria alla residenza, individuato come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/1978.	
Modalità di attuazione	Diretta Differita con uno o più PDR	
Tipi di intervento	Mo, ms, rr, re.1, re.2 con modalità diretta se, am, co con modalità differita	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie artigianale, commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 9,87	SF ha. 8,20
Indici urbanistici	IET mc./mq. --, vedi ⁵	IEF mc./mq. --
Parametri edilizi	SC mq./mq. --, vedi ⁵	Si mq./mq. --, vedi ⁵
Altezze	H m. 7,5 + sottotetto o esistente se superiore, vedi ⁵ per PdR	P n. 2 o esistente se superiore, vedi ⁵ per PdR
Distanze	Dai confini m. art. 26, vedi ⁷ e ⁸	dagli edifici m. art. 26, vedi ⁵

Prescrizioni particolari

^{1.} Riferimenti a dispositivi legislativi in merito alla tutela ambientale

All'interno dell'area CN.1, considerato ambito di carattere ambientale, il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti rientranti nelle seguenti categorie in materia di tutela ambientale:

- le aree e gli edifici riconducibili ai vincoli ai sensi dell'art. 2 della legge 490/99
- le aree, gli edifici ed i manufatti che il P.R.G.C. definisce di interesse storico-artistico ai sensi del punto 2, comma 1, art. 24 della L.R. 56/77;
- la segnalazione dei percorsi definiti storici, con puntuale riferimento al tratto di via Corbiglia (riferimento all'allegato n° 7 "Complessi ed immobili di valore storico-artistico ed ambientale" del P.R.G.C.).

Per il rilascio della concessione edilizia ad edifici compresi nelle categorie puntualmente individuate in cartografia valgono i disposti del 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 ovvero il rilascio preventivo di:

- autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli immobili oggetto di Decreto di vincolo ai sensi della L. 490/99 o riconducibili ad esso, ai sensi dell'art. 2;
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per gli immobili reputati dal P.R.G.C. di valore storico-artistico ai sensi dell'art. 24, 1° comma, punti 1) e 2) della L.R. 56/77.

Per i piani esecutivi indicati graficamente e per quelli eventualmente proposti dagli aventi diritto qualora ricomprendano aree, fabbricati e manufatti di cui alle precedenti lettere a) e b), valgono i disposti del comma 8°, dell'art. 40, della L.R. 56/77.

^{2.} Destinazioni d'uso

Il centro storico è adibito prevalentemente all'abitazione e alle attività di servizio ad essa correlate, alle attività commerciali, artigianali, terziarie e di servizio pubblico; vengono escluse attività che arrechino disturbo igienico, acustico, ecc.

I piani terreno potranno essere utilizzati per il servizio dell'abitazione (garages, cantine, centrali termiche, lavanderie, essiccatoi, ecc.) oppure per attività artigianali, commerciali, terziarie o di servizio pubblico, purché siano garantite le condizioni igienico sanitarie dal vigente RIE.

E' consentita la modificazione delle destinazioni d'uso in edifici esistenti purché sia verificato la compatibilità con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso e la congruenza con i caratteri

ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso.

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda all'art. 4bis delle presenti N.T.A..

I criteri e le modalità per il cambio delle destinazioni d'uso di fabbricati pertinenziali, e comunque sui bassi fabbricati, travate, tettoie, tettoie provvisorie, nonché le eventuali limitazioni, sono descritte ai successivi punti 4 e 6.

I sottotetti degli edifici esistenti potranno sempre essere adibiti ad abitazione nel rispetto della L.R. 28/98, dei tipi di intervento (art. 8) e di quanto prescritto al successivo punto 9.

3. Tipi di intervento

Con riferimento all'art. 8 delle N.T.A., la tavola di piano regolatore (Tav. 5) indica puntualmente i tipi di intervento massimi consentiti per ogni edificio compreso nella zona CN1; di conseguenza risultano ordinariamente consentiti, anche gli interventi edilizi di cui all'elenco dell'art. 8, comma 4, che precedono quelle puntualmente indicate in cartografia. Nei casi sotto elencati si applicano le seguenti limitazioni agli interventi edilizi ammissibili:

- a) in presenza di destinazioni d'uso in contrasto con quelle specificate nella tabella e ed al precedente punto 2 (purché compatibili e non nocive alla residenza) sono ammessi i soli interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria (mo, ms)
 - restauro (rt)
- b) sui fabbricati a cui è attribuito l'intervento edilizio massimo di:
 - ampliamento edilizio (am) e completamento edilizio (co): in assenza di ampliamento gli interventi edilizi ammessi sono limitati alla (re.1);
 - sostituzione edilizia (se): in assenza di sostituzione edilizia gli interventi edilizi ammessi sono limitati al (rc);
- c) sui fabbricati pertinenziali, e comunque sui bassi fabbricati, travate, tettoie, tettoie provvisorie, si rimanda ai criteri ed alle procedure prescritte al successivo punto 6;
- d) in presenza di "vincoli storici, artistici e documentari" e di "elementi edilizi ricorrenti e di pregio" segnalati nella Tav. 5 del P.R.G.C., gli interventi edilizi effettuati sugli edifici segnalati dovranno garantire le finalità di salvaguardia previste dal PRGC ai successivi punti 7, 8 e 11.

4. Modalità di intervento e standard pubblici

L'attuazione del PRGC è demandata in via ordinaria alla autorizzazione o alla concessione edilizia diretta. Il ricorso a modalità attuative differite (PdR), è invece prescritto nei seguenti casi:

- a) per l'attuazione di interventi edilizi di sostituzione edilizia (se) e di completamento (co) su aree fondiarie: il PdR dovrà risultare esteso all'intera area di pertinenza dell'edificio riconosciuto come unità minima edilizia; in tal caso si prescrive il reperimento in loco della quota a parcheggio pubblico relativa all'eventuale incremento di carico insediativo dovuta a cambi di destinazione d'uso, mentre la parte rimanente potrà essere monetizzata.

Nel caso dei PdR indicati sulle tavole di Progetto, gli interventi sono subordinati all'approvazione di un PdR unitario esteso al perimetro cartografato, con il quale si impone il contestuale reperimento in loco delle aree a servizi e delle viabilità pubbliche indicate in cartografia di PRGC, nonché al rispetto dei parametri e valori contenuti nella tabella al successivo punto 5. Qualora gli standard previsti nella Tav. 5 risultassero inferiori alle quantità minime, la parte rimanente dovrà essere monetizzata;

- b) per l'attuazione degli interventi di ampliamento edilizio (am) puntualmente indicati sulla Tav. 5: in tal caso l'intervento destinato alla grossatura della manica dei fabbricati esistenti è subordinato all'approvazione di un PdR esteso all'intera area di pertinenza dell'edificio riconosciuto come unità minima edilizia; al fine di facilitare gli interventi proposti, è prevista la monetizzazione di una quota di standard pari ad almeno 7,5 mq/ab calcolata sul solo incremento volumetrico realizzato;
- c) interventi su edifici pertinenziali e comunque, bassi fabbricati, travate e tettoie per attività edilizie eccedenti il risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso verso la residenza, il terziario, il commercio: qualora si presentino le condizioni richiamate gli interventi sono subordinati a PdR esteso all'area di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento; si richiede la monetizzazione dell'intera quota di

standard pubblici conseguenti all'incremento di carico insediativo dovuto al cambio di destinazione d'uso. La reale fattibilità del cambio di destinazione d'uso è subordinata al rispetto delle condizioni previste al successivo punto 6.

Gli interventi di completamento edilizio (co) su aree a servizi sono attuabili tramite concessione diretta nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo punto 14.

5. PdR: parametri urbanistici di intervento e finalità:

a) Gli strumenti urbanistici individuati cartograficamente dal P.R.G.C. si attuano in applicazione delle seguenti capacità edificatorie e prescrizioni:

Zona urb.	Sup. area urb.	Vol. esistente	Incres. vol.	SC	Servizi disegnati	H	P n.	Si
--	mq	mc	mc	m q/m q	mq	m	--	m q/mq
PdR/01	2.360	0	600 *	0,30 **	1.337	7,5 °	2 °°	0,35
PdR/02	955	160	300 *	0,30 **	99	7,5 °	2 °°	0,35
PdR/03	1.376	0	600 *	0,20 **	433	7,5 °	2 °°	0,30
PdR/04	3.662	2.834	500 *	0,25 **	351	7,5 °	2 °°	0,35
PdR/05	2.840	917	900 *	0,20 **	546	7,5 °	2 °°	0,30
PdR/06	1.163	2.230 ^	1.500 */*^	0,40 **	290	7,5 °	2 °°	0,40

NOTE:

^ Il volume effettivo dei fabbricati esistenti dovrà essere dimostrato con opportuno rilievo strumentale;

* L'incremento volumetrico attribuito ad ogni singolo PdR è il risultato del contributo alla capacità edificatoria di tutte le superfici ricomprese all'interno del perimetro del PdR e corrispondenti alla superficie territoriale;

^ Fermo restando quanto disposto alla precedente nota (), si precisa quanto segue:

1. l'incremento stabilito è da considerare massimo per un raggiungimento di volumetria complessiva dell'intervento stabilita e fissata in 3.730 mc;
2. l'incremento volumetrico ammesso, nel limite necessario al raggiungimento dei 3.730 mc, sarà destinato esclusivamente alle destinazioni d'uso "secondarie" previste nel presente articolo;

** Il parametro edilizio è da applicare alle superfici fondiari così come individuate nella Scheda quantitativa dei dati urbani B3 allegata alla Relazione Illustrativa:

° L'altezza massima va intesa pari a m. 7,5 più il sottotetto (1);

°° Il numero di piani massimo è di 2 più il sottotetto eventualmente abitabile;

(1) - L'altezza del sottotetto, misurabile all'intradosso, è quanto ottenibile costruendo le due falde del tetto inclinate fino al massimo del 30° sulla larghezza di manica del fabbricato, partendo sui due lati da un'altezza massima di 50 cm.

Prescrizioni particolari:

- PdR/01:
 - destinazione d'uso: vedi tabella area CN1;
 - reperimento aree a servizi come da indicazione cartografica;
 - possibile realizzazione, in corrispondenza dell'area a servizi attestata su via Rivoli, di un parcheggio seminterrato di carattere pertinenziale ai sensi della L. 122/90, art. 9, con accesso preferibilmente dalla stessa via Rivoli;
 - sistemazione della superficie della copertura dei box auto pertinenziali a parcheggio assoggettato ad uso pubblico, con accesso da via Rivoli; la progettazione di tale spazio dovrà garantire l'accesso all'area fondiaria libera da mantenere a verde posta a sud;
 - formazione di passaggio ciclo-pedonale e verde attrezzato;
 - realizzazione di un unico edificio con accessibilità veicolare tramite le piste ciclo-pedonali;
 - distanza tra fabbricati: m. 10,00 minima.
- PdR/02:
 - destinazione d'uso: vedi tabella area CN1;
 - reperimento delle aree a servizi indicate cartograficamente al fine di realizzare aree a parcheggio, garantendo comunque l'accesso all'area fondiaria;
 - realizzazione del nuovo fabbricato a completamento di quello esistente, dando origine ad un unico corpo di fabbrica;

- distanza tra fabbricati: mantenimento dell'esistente dal lato posto verso la chiesa della Madonna delle Grazie, m. 10,00 nelle altre direzioni;
- PdR/03:
 - destinazione d'uso: vedi tabella area CN1;
 - reperimento delle aree a servizi indicate cartograficamente al fine di realizzare aree a parcheggio, garantendo comunque l'accesso all'area fondiaria;
 - realizzazione di un unico edificio;
 - mantenimento delle servitù di passaggio preesistenti a favore del lotto confinante;
- PdR/04:
 - destinazione d'uso: vedi tabella area CN1;
 - reperimento aree a servizi come da indicazione cartografica al fine di realizzare parcheggi pubblici, arretrando il muro di cinta;
 - realizzazione del nuovo fabbricato in adiacenza al corpo di fabbrica dell'esistente edificio n. 200;
 - accesso veicolare da Via Aprà o, in alternativa, anche dallo spazio pubblico S66;
- PdR/05:
 - destinazioni d'uso: vedi tabella area CN1;
 - reperimento aree a servizi come da indicazione cartografica al fine di realizzare parcheggi pubblici lungo la viabilità in progetto e di realizzare aree a verde attrezzato;
 - realizzazione di un unico edificio a completamento di quello esistente (n. 169b); per edificio in sostituzione (n. 167) si prescrive la ricostruzione in loco o a completamento degli edifici esistenti al momento della realizzazione;
 - la sezione minima della viabilità in progetto deve essere pari a 4,5 metri.
- PdR/06:
 - Destinazioni d'uso:
 - volumetria esistente: vedi tabella area CN1.
 - incremento volumetrico definito in sede di redazione del PdR: destinazioni d'uso secondarie della tabella area CN1;
 - Finalità del PdR:
 - a. estensione della Piazza IV Novembre e formazione di un fronte costruito da coordinare progettualmente con l'intervento edilizio previsto dal PdR A, individuato cartograficamente in RE 1;
 - b. qualificazione complessiva dello spazio urbano costituito dall'area comunale di Piazza IV Novembre (anche se esterne al perimetro di SUE), dalla viabilità pubblica prossima alla piazza. Il progetto di qualificazione dovrà comprendere anche le aree a servizi indicate in cartografia quale estensione del suddetto piano e dovrà essere positivamente valutato dal Comune di Rosta;
 - Le aree a standard richieste dall'intervento dovranno essere reperite con le seguenti modalità:
 1. mq 290 da dismettere come da indicazione cartografica per l'ampliamento della piazza IV Novembre (area S135);
 2. mq 410 da dismettere a parcheggio pubblico all'interno della superficie territoriale del PdR A (area S133 e parte S134);
 3. monetizzazione di eventuali quota restante dello standard minimo richiesto;
 - Ai fini del coordinamento progettuale richiesto si impone la presentazione contestuale del PdR A e/o la cessione delle aree a parcheggio necessarie al soddisfacimento degli standard quale condizione essenziale per la stipula della convenzione;
 - La realizzazione della viabilità in progetto posta tra v. Stazione e l'area NI5, dovrà essere attuata a carico del proponente l'intervento per la funzionalità del parcheggio S133. Il sedime stradale sarà, per quanto di competenza dal Comune, reso disponibile per la realizzazione della viabilità pubblica.
 - Possibilità di realizzare il nuovo fabbricato in adiacenza al corpo di fabbrica dell'esistente edificio n. 033, del quale dovrà proseguire la manica con medesima larghezza;
 - Lo sviluppo plani volumetrico del PdR deroga dalle disposizioni normative dell'art. 26, comma 4bis qualora necessario per il raggiungimento degli obiettivi di qualificazione delle aree.

- b) Gli strumenti urbanistici non perimetrati in cartografia si attuano nel rispetto dei parametri edilizi preesistenti e, per gli interventi di sostituzione edilizia (se), a parità di cubatura, il reperimento dello standard pubblico (o della sua monetizzazione) è regolato nel rispetto di quanto previsto al precedente punto 4, lettere a), b), c).

6. Edifici pertinenziali: bassi fabbricati, travate, tettoie, tettoie provvisorie

Il PRGC ha individuato graficamente come edifici pertinenziali quei fabbricati integralmente destinati a funzioni accessorie delle attività residenziali, commerciali, terziarie, artigianali, classificandoli in: tettoie provvisorie, tettoie, travate, bassi fabbricati.

Le tettoie provvisorie comprendono manufatti di scarsa consistenza, prevalentemente degradati, che in presenza di interventi sui fabbricati della medesima proprietà debbono essere demoliti.

Le tettoie indicate sulla Tav. 5 senza tipo di intervento, sono fabbricati di limitata consistenza che possono essere mantenute e sottoposte a manutenzione ordinaria e straordinaria;

Ai bassi fabbricati, travate e tettoie non ricadenti nel precedente caso, è assegnato il tipo di intervento massimo ammissibile. Per questi fabbricati il PRGC privilegia il mantenimento dell'attività pertinenziale preesistente, con particolare riferimento al rimessaggio di autoveicoli. In ogni caso il cambio di destinazione d'uso a favore di quelle residenziali, terziarie (commerciali), artigianali (purché compatibili con la residenza), è subordinato alle seguenti condizioni:

- l'edificio deve risultare servito da un accesso carraio sufficiente al passaggio di autovetture;
- si richiede il reperimento dei parcheggi pertinenziali possibilmente all'interno del perimetro del fabbricato, e comunque all'interno del lotto fondiario di pertinenza nella misura minima di un posto auto per unità immobiliare;
- l'edificio non risulti già destinato a box auto. In caso di parziale utilizzo il cambio di destinazione d'uso sarà ammesso solo per la quota non destinata a box auto.

Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici accessori.

7. Vincoli di facciata

Per i fabbricati compresi all'interno dell'area CN1 il P.R.G.C. prescrive, ove necessario, i seguenti tipi di vincoli di facciata:

- a) Vincolo di filo fisso su spazio pubblico: non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici compresi nell'area CN1 e riguarda solo gli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto, fatta eccezione per gli edifici compresi nei Piani di Recupero indicati in cartografia sulla Tav. 5, per i quali possono valere anche differenti disposizioni. Vengono esclusi i casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili stradali storici, per i quali è possibile, in caso di intervento di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è obbligo di rispetto dei fili fissi se non espressamente indicato dal P.R.G.C.;
- b) Vincolo della legge compositiva di facciata in progetto: è puntualmente indicato in cartografia e riguarda facciate di edifici per i quali è previsto un intervento di grossatura di manica (ampliamento - am). In questo caso la progettazione della nuova facciata dovrà obbligatoriamente assumere gli elementi ricorrenti e compositivi riconoscibili sulla preesistente facciata segnalata con apposita simbologia grafica, consentendo comunque le modifiche strettamente necessarie al riuso funzionale del fabbricato. Anche i materiali utilizzati dovranno ricondursi a quelli della facciata segnalata.
- c) Vincolo della legge compositiva di facciata esistente: è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici e manufatti per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igienicità. Qualora la consistenza dei materiali e le condizioni strutturali dell'edificio non consentano il mantenimento della facciata nella sua integrità fisica, è consentita anche la demolizione e la ricostruzione della stessa, sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze. La nuova facciata deve in ogni caso riprodurre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni

e dei vuoti determinati dalle finestre, l'interasse delle stesse, il numero dei piani, la eventuale presenza di passaggi pedonali, abbaini, ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni.

Nei tre casi il rispetto delle presenti prescrizioni deve essere dimostrato esplicitamente dagli elaborati di progetto attraverso un rilievo a firma di professionista abilitato, dello stato di fatto alla scala adeguata e da dettagliata documentazione fotografica e da un progetto che privilegi il recupero delle caratteristiche architettoniche originarie e che contenga scelte progettuali anche in accordo con esse. Tale documentazione deve in particolare consentire l'individuazione delle eventuali superfetazioni dell'edificio alle quali non deve essere applicato il vincolo di tipo c).

Per le facciate non vincolate e corrispondenti al lato corto di edifici caratterizzati dall'intervento di ampliamento (am), qualora risultino cieche, è consentita la realizzazione di aperture e, in corrispondenza del primo piano fuori terra di sporti a terrazzo per una profondità massima di m. 3,50, in deroga a quanto stabilito per i balconi al successivo punto 11.

8. Conservazione degli elementi architettonici caratterizzanti l'impianto e di pregio; percorsi storici.

La cartografia di P.R.G.C. individua puntualmente con apposita simbologia, e indipendentemente dal tipo di intervento previsto, la presenza di elementi tipologici ricorrenti e di pregio che devono comunque essere conservati (torri e campanili, altane, portali, portoni ad arco, balconi e ballatoi, capriate a vista, soffitti voltati, cappella votiva, recinzioni in pietra). E' compito del proponente l'intervento indicare l'esatta ubicazione dei manufatti ricorrenti ed, eventualmente, dimostrarne l'assenza nell'ambito oggetto di intervento edilizio.

Il PRGC segnala altresì il percorso storico "Rosta-Corbiglia" posto ai margini sud-ovest dell'area CN1: tutti gli interventi edilizi riguardanti fabbricati posti lungo la via Corbiglia non potranno collocarsi a distanza inferiore a quella esistente.

In ogni caso la presenza di qualsiasi elemento di valore architettonico o pittorico, che prefigura un intervento di conservazione o di tutela deve essere puntualmente documentata dal professionista incaricato negli elaborati di progetto.

9. Sottotetti

All'interno degli edifici compresi in CN1 è sempre possibile utilizzare il sottotetto (o parti di esso) per funzioni residenziali in applicazione della L.R. 21/98; e comunque data facoltà di rendere abitabile il sottotetto seguendo le prescrizioni corrispondenti al tipo di intervento assegnato ad ogni singolo fabbricato (art. 8 delle NTA).

L'apertura di abbaini, eventualmente necessari per ottenere l'abitabilità dei sottotetti, è consentita nel rispetto delle seguenti regole:

- sia salvaguardata la coerenza delle leggi compositive della facciata;
- verso gli spazi pubblici o di uso pubblico l'abbaino non può avere una dimensione in larghezza superiore a 2,00 m, fino ad un massimo di 1,20 m di apertura, e in altezza (da calcolarsi all'estradosso del colmo) non superiore a m. 1,50, con interasse non inferiore a m. 3,00.

10. Parcheggi pertinenziali

L'individuazione di nuovi parcheggi pertinenziali, qualora assenti o presenti in misura inferiore alla dotazione di un posto auto per unità immobiliare, è sempre ammessa all'interno delle superfici fondiarie di pertinenza dei fabbricati compresi nell'area CN1; sono sempre consentite quantità superiori a quelle stabilite dalla L. 122/89.

Il reperimento di parcheggi pertinenziali, nel rispetto delle quantità minime previste dalla L. 122/89 è obbligatoriamente richiesto per gli interventi di sostituzione edilizia (se), ampliamento (am) e di completamento (co), e per i casi di cui al precedente punto 6.

Le autorimesse dovranno essere ricavate in sotterraneo della proprietà o al piano terreno degli edifici esistenti, sempre che ciò non pregiudichi il decoro della facciata e non comporti l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico.

In superficie risultano esclusivamente ammessi posti auto coperti, ma aperti su tutti i lati, fatta eccezione per quelli lungo i confini di proprietà. I posti auto potranno essere coperti da strutture portanti realizzate esclusivamente in legno la cui altezza non potrà superare i m. 2,70 all'estradosso della copertura.

^{11.} Caratteri compositivi degli edifici

L'area CN1 presenta una discreta omogeneità e una uniformità complessiva dei caratteri compositivi che il P.R.G.C. intende salvaguardare e riproporre anche negli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e di completamento edilizio.

Sono previste le seguenti prescrizioni, da osservarsi per tutti i tipi di intervento in sede di progettazione edilizia e in particolare sul patrimonio edilizio esistente avente caratteri tradizionali:

- è vietata la tipologia cosiddetta "a pilotis" in quanto estranea ai caratteri edilizi delle zone IUA;
- deve essere impiegato, l'intonaco "civile" nei colori tipici alla piemontese esistenti negli edifici caratteristici dell'abitato comunale; eccezionalmente, e dove le preesistenze lo giustificano, è consentita la muratura in mattoni a mano a faccia vista con giunto raso in malta ordinaria. Si fa esclusione di impiego di clinker e di listelli di cotto (marmo, pietre lucidate, acciaio, facciate modulari continue, mosaico);
- gli eventuali zoccoli in pietra naturale a lastre non potranno superare l'altezza di m. 0,50 dal piano marciapiede., le lastre obbligatoriamente rettangolari non dovranno avere lati inferiori a m. 0,50, disposti verticalmente ed orizzontalmente. E' escluso rigorosamente il tipo a "opus incertum";
- i balconi devono essere in lastre di pietra con spessore non inferiore a cm. 8 con sporgenza max di cm. 90 ai primi piani e di cm. 70 ai piani superiori;
- le aperture in muratura esistenti o in progetto devono essere tenute con la larghezza massima di m. 1,00. In presenza di fienili e travate, al fine di mantenere riconoscibile la tipologia originaria, si ammette il ricorso a unico serramento. I portoncini d'ingresso pedonale non devono avere la larghezza superiore a m. 1,10; si ammette per ciascun edificio un solo accesso carraio della larghezza non superiore a m. 2,50 (quando più autorimesse possono essere ricavate abbiano accesso dall'unico ingresso carraio). Le aperture carraie, preferibilmente risolte ad arco, devono presentare linee e caratteristiche nel rispetto di quelle locali. Le mazzette devono risultare a vista di muratura con spessore non inferiore a cm. 12 per le aperture comuni e non inferiore a cm. 25 per i portoncini di accesso pedonale e per gli ingressi carrai; negli edifici affaccianti su spazi pubblici è inoltre fatto divieto di ricavare aperture (finestre o simili) per una fascia di m. 0,80 a partire dagli spigoli dell'edificio stesso. Le aperture carraie su recinzione potranno avere larghezze superiori;
- al fine di reperire parcheggi privati al piano terra degli edifici esistenti si consente per le facciate rivolte su spazi privati, la realizzazione di più aperture per l'accesso ai box;
- i serramenti esterni, ove non si possano riadattare gli originali, devono essere ricostruiti con forme e tecniche desunte da quelli, assolutamente in legno o con finitura simile, tenuti a vista con opportune verniciature o preferibilmente laccati nei colori ambientali; gli oscuramenti devono essere realizzati unicamente a persiane (con esclusione assoluta di apparecchi avvolgibili) fissate con metodi tradizionali o a cerniere con o senza sedi allo spigolo delle mazzette o a "pivò" sempre riscontrabili nella tradizione locale ed individuabili in contesti analoghi;
- i portoncini di accesso pedonale e quelli carrai possono essere o in legno o in ferro (cancelletto); se sono in legno devono essere eseguiti con le tecniche e con le linee tipiche ambientali. Per le chiusure delle autorimesse si ammettono dei sistemi tecnologici di produzione attuale, purché a chiusura avvenuta presentino le caratteristiche richieste per le altre soluzioni;
- i davanzali e le soglie devono essere in pietra del tipo Luserna a superficie semplicemente scalpelinata con spessore non inferiore a cm. 4;
- tutte le opere in ferro: ringhiere, grate, cancelli, roste, devono riproporre forme e disegni di tradizione locale;
- le coperture sono realizzate a falde inclinate con coppi alla piemontese, si fa divieto assoluto di coperture piane di nuovo impianto, la pendenza massima delle falde non potrà superare i 30°. Gli aggetti dalle coperture oltre il filo murario devono essere risolti o con cornicione o con le cosiddette "pantalere"; i cornicioni devono essere realizzati con andamenti in sezione e tinteggiature devono riproporre forme e disegni ispirati alla tradizione locale ; le "pantalere" devono essere realizzate con le tecniche, con i

materiali e con le linee devono riproporre forme e disegni ispirati alla tradizione locale: é ammessa la possibilità di inserire elementi in legno di mascheramento tipo perlinato con il vincolo di lasciare il puntone a vista; le testate dei camini vanno costruite in muratura con copertura in elementi di coppo alla piemontese secondo le linee riscontrabili in quelli esistenti in loco. Le gronde devono essere sistemate esternamente ai manti di copertura in vista; gronde e pluviali devono presentare sagomature simili a quelle preesistenti realizzati in rame oppure in un altro materiale purché trattato e tinteggiato con colori riscontrabili in quelli preesistenti nell'ambiente.

Le prescrizioni sopra elencate sono valide sino all'entrata in vigore di piani e regolamenti di settore.

12. Vetrine ed insegne

I negozi dovranno essere sistemati in modo da permettere la lettura degli elementi strutturali ed architettonici dell'edificio. Sono da preferirsi le soluzioni che prevedano aperture semplici con o senza stipite di contorno in materiale di impiego comune nella zona (es. Pietra di Luserna) e con lo sviluppo delle vetrine a profondità a piacere all'interno del filo della mazzetta.

Sono ammesse altresì vetrinette a "bacheca" che presentino in nessun punto uno spessore maggiore di cm. 20, un'altezza dal pavimento minore di cm. 60 e un'altezza maggiore di cm. 1,90.

Le scritte di richiamo vanno inserite nelle superfici vetrate o nella superficie permessa per ogni bacheca: nella prima soluzione vanno tenute ad un'altezza massima, per ognuno dei loro punti, di mt. 2.20, per la seconda soluzione vanno inserite nella superficie permessa per ogni bacheca.

Sui muri in fregio alle vie sono ammesse scritte solo di limitate dimensioni, sono ammesse insegne luminose fissate a bandiera unicamente di materiale trasparente bianco senza supporti opachi, visibili per lo più a regime di illuminazione.

E' fatto assoluto divieto di rivestire le superficie murarie in fregio alle vie con materiali marmorei.

13. Aree fondiarie libere non edificate, aree fondiarie libere da mantenere a verde, recinzioni

Il P.R.G.C. classifica come "aree fondiarie libere non edificate" quelle porzioni di lotto di pertinenza degli edifici destinati a cortile giardino, orto, prato, ecc. alle quali si riconosce la sola funzione di pertinenza dei fabbricati esistenti.

Il PRGC classifica come "aree fondiarie libere da mantenere a verde" tutte quelle aree private di pertinenza dei fabbricati esistenti, attualmente sistemate ad orto, giardino o prato, alle quali è riconosciuto valore urbano caratterizzante il centro storico e pertanto da mantenere.

In corrispondenza di tali superfici fondiarie è sempre ammessa la realizzazione di locali interrati adibiti a vani di servizio e autorimesse, a condizione che in superficie venga ripristinata la preesistente sistemazione, con una ricopertura di almeno 40 cm di terreno nel caso di preesistenti sistemazioni a verde. E' sempre consentita la realizzazione di piccole strutture sportive di uso rigorosamente privato.

E' inoltre possibile utilizzare tali aree per la realizzazione di posti auto in superficie ai sensi della L.122/89 con le caratteristiche di cui al precedente punto 10. Sulle aree fondiarie libere da mantenere a verde, gli eventuali posti auto dovranno essere scoperti e presentare una pavimentazione permeabile.

Limitatamente alle aree fondiarie libere non edificate è ammesso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti punti, rilocalizzare volumi edilizi esistenti (in caso di sostituzione edilizia) o localizzare incrementi volumetrici dovuti ad attività edificatorie di completamento e ampliamento.

Le recinzioni potranno essere realizzate o conservate solo verso le vie o verso le aree libere; in particolare gli spazi liberi (verdi o cortilivi) esistenti non potranno essere divisi da alcuna recinzione, salvo rete metallica con siepe sempreverde di altezza non superiore m. 1,5. Per quanto concerne i materiali da utilizzare per le recinzioni il PRGC privilegia il mantenimento delle tipologie esistenti lapidee o laterizie, in assenza delle quali si farà riferimento a quanto prescritto all'art. 19."

14. Interventi di completamento edilizio (co) su aree a servizi.

L'intervento di completamento edilizio (co) individuato sui fabbricati posti in corrispondenza dell'area a servizi S-65, si attua in applicazione delle seguenti capacità edificatorie e prescrizioni:

- incremento volumetrico (rispetto all'esistente) = 800 mc.;
- altezza massima = 8,50 mt.;
- n° piani f.t. = 2.

La capacità edificatoria ammessa dovrà costituire ampliamento del corpo di fabbrica esistente (edifici 128a e 128b).

Il progetto dovrà rispettare le preesistenze documentarie poste in prossimità dell'area S-65 e verificare con opportuna documentazione progettuale il corretto inserimento ambientale del nuovo volume.

L'ampliamento sarà esclusivamente destinato ad attività compatibili con le attività di interesse già esistenti sull'area a servizi S-35, ed a quelle ad essa correlate.

Art. 23.11 - Area CN2

Caratteristiche	Area consolidata di recente edificazione, infittitasi a partire dagli anni settanta, eccentrica rispetto all'abitato principale ed in prossimità del confine con il Comune di Rivoli. E' quasi completamente saturata ed ha destinazione esclusivamente residenziale, con le sue funzioni complementari.	
Modalità di attuazione	Diretta	
Tipi di intervento	Mo, ms, rr, rl, re, am	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. -	SF ha. 8,680
Indici urbanistici	IET mc./mq. -	IEF mc./mq. 0,85
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,50
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

¹. Nell'area non sono consentiti interventi di completamento che conducano alla realizzazione di nuovi edifici, ma solo di modificazione o di ampliamento dei fabbricati esistenti. E' ammessa in ogni caso la variazione della destinazione d'uso, tra quelle riportate nella scheda.

². Per effettuare tali opere è comunque consentita sia la sopraelevazione che l'ampliamento in pianta dell'edificio, fino ai limiti massimi riportati nella scheda. Tali limiti possono essere superati, nel rispetto di tutti gli altri indici e parametri urbanistico-edilizi, della misura strettamente necessaria a rendere abitabile il sottotetto mediante l'eventuale rialzo del tetto esistente, senza che ciò comporti la realizzazione *ex-novo* di un piano aggiuntivo.

Art. 23.12 - Area NI1

Caratteristiche	Area libera, in prossimità della linea ferroviaria, compresa tra il tessuto edificato di completamento e le aree agricole occidentali del Comune.	
Modalità di attuazione	Differita con uno o più PEC	
Tipi di intervento	Ni	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
Superfici	ST ha. 1,705	SF ha. 1,599
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,50	IEF mc./mq. 0,55
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,50	P n.
Distanze	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Art. 23.24 - Area RE1

Caratteristiche	Area di prima espansione del concentrico, a valle della strada provinciale a partire dalla Via Stazione. La tipologia insediativa è mista, con alternanza di fabbricati di diverso periodo di costruzione e stato di conservazione e diffusione di corpi di fabbrica minori, accessori alla residenza. La consistenza e la coerenza ambientale degli edifici è molto variabile, mentre la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, con inserimento di attività talora in contrasto. E' individuata come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/1978.	
Modalità di attuazione	Diretta Differita con PDR di iniziativa pubblica o privata ³	
Tipi di intervento	Mo, ms, rr, rl con modalità diretta re, ru, am, cm con modalità differita	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie artigianale, commerciale, terziaria	
Superfici	ST ha. 4,167	SF ha. 4,056
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,80 ⁷	IEF mc./mq. 1,00 ⁷
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,5	P n. -
Distanze	Dai confini m. 6 ²	dagli edifici m. 10

Prescrizioni particolari

^{1.} Il Consiglio Comunale con propria deliberazione dovrà individuare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del PDR di iniziativa pubblica, che potrà disciplinare in modo diverso i tipi di intervento fermi restando i parametri edilizi previsti nella presente scheda, da rispettare per le opere di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di completamento ed eventualmente di ristrutturazione edilizia.

^{2.} Gli interventi consentiti nella forma di attuazione diretta, che riguardino sia singole unità immobiliari sia edifici costituiti da più alloggi, non comportano il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali né l'osservanza dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 457/1978.

^{3.} Per le aree e gli immobili che non verranno assoggettati a PDR di iniziativa pubblica o che comunque non vi saranno ricompresi, si potranno attuare gli interventi edilizi consentiti nelle modalità diretta o, previa predisposizione di PDR di iniziativa privata, quelli di completamento, con i parametri edilizi previsti in tabella. Qualora la definizione di PdR comportino, in stretta adiacenza agli stessi, l'individuazione di lotti isolati residui, gli interventi di ampliamento e completamento potranno attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato, così come gli ampliamenti una tantum fino a 30mq di SU di cui al successivo art. 34, comma 3.

^{4.} In ogni caso gli edifici interessati da una previsione di ampliamento del sedime stradale sono preordinati alla demolizione e, in fase transitoria, su di essi si potranno effettuare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

^{5.} Gli interventi edilizi ammessi dovranno comunque garantire il rispetto delle tipologie edilizie, dei materiali e delle modalità costruttive tradizionali, nel rispetto delle prescrizioni richiamate alla nota 11 dell'area A3.

^{6.} Le attività artigianali esistenti all'interno dell'area potranno realizzare, in accordo con le proprietà confinanti, barriere di protezione per l'abbattimento del rumore

^{7.} E' individuato cartograficamente il PdR A per finalità di riqualificazione dell'ambito edificato prossimo alla Piazza IV Novembre; contribuisce a tale finalità anche il PDR-06. A tal scopo ed in relazione alla comune finalità per la formazione del PDR A si prescrive quanto:

- formazione di un fronte costruito posto verso la Piazza IV Novembre e riqualificazione complessiva degli spazi pubblici costituiti dalla piazza e dalla antistante viabilità pubblica;

- coordinamento progettuale con il PdR 06 e contestuale presentazione del PdR 06 e/o cessione delle aree a parcheggio costituenti lo standard del suddetto SUE;
- dismissione di 410 mq di parcheggi pubblici (area S133 e parte S134) a favore degli insediamenti previsti nel PdR 06 e dismissione minima di 560 mq (parte area S134) a favore degli insediamenti previsti nel PdR A, ammettendo la monetizzazione dell'eventuale quota rimanente dello standard minimo richiesto;
- la capacità edificatoria massima sarà determinata dall'IET previsto dalla tabella a cui si potrà aggiungere una SUL massima di 250 mq da destinare esclusivamente alle destinazioni d'uso "secondarie" definite in tabella;
- lo sviluppo plani volumetrico del PdR deroga ai parametri IET, SC, sia in virtù del richiesto reperimento di parcheggi pubblici, nonché alle disposizioni normative dell'art. 26, comma 4bis;
- a seguito della demolizione del capannone esistente sito sul mappale 105 per l'attuazione degli obiettivi di piano, in deroga all'art. 19 delle norme di attuazione, si prescrive la costruzione di un muro di recinzione con altezza di metri 2 su tale confine e sulla restante parte del confine ovest del PdR A qualora gli spazi pubblici in progetto risultino ad una quota pari o superiore a quella delle aree confinanti.

Art. 23.25 - Area RR1

Caratteristiche	Porzione absidale del complesso abbaziale di S. Antonio di Ranverso, con parte dell'area cortiliva circostante, sottoposta al vincolo di cui alla L. 1089/1939.	
Modalità di attuazione	Diretta	
Tipi di intervento	Rr	
Destinazioni d'uso	Principale beni culturali e servizio pubblico	
	Secondarie	
Superfici	ST ha. 0,552	SF ha. 0,537
Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi ¹	IEF mc./mq. vedi ¹
Parametri edilizi	SC mq./mq. vedi ¹	Si mq./mq. vedi ¹
Altezze	H m. vedi ¹	P n. vedi ¹
Distanze	Dai confini m. vedi ¹	dagli edifici m. vedi ¹

Prescrizioni particolari

¹. La porzione dell'edificio, come pure l'area circostante, devono mantenere le caratteristiche storiche originarie, senza alcuna modifica degli indici e dei parametri urbanistico edilizi esistenti, conservando la destinazione religiosa e sociale.

². E' ammesso solo l'intervento di restauro conservativo.

³. Eventuali piantumazioni o reimpieghi delle attuali coltivazioni agricole nelle aree circostanti potranno avere luogo solo se autorizzate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e dalla Regione Piemonte.

Art. 23.26 - Area RR2

Caratteristiche	Annucleamento rurale imperniato sull'antica Cascina Invers, di valore storico-architettonico ove è tuttora esercitata l'attività agricola. E' individuata come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/1978.
Modalità di attuazione	Diretta Differita con PDR

ALLEGATO: A

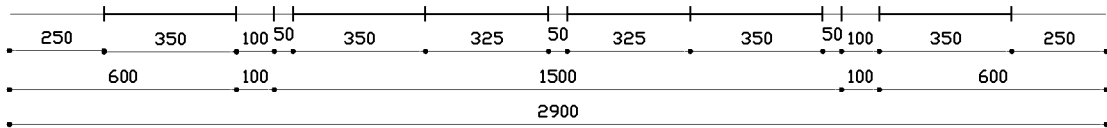
VIABILITA': ABACO DELLE SEZIONI TIPO

SEZIONI TIPO

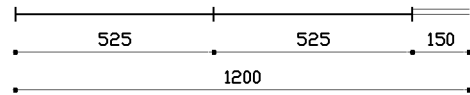
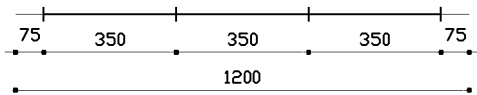
STRADE DI INTERESSE LOCALE



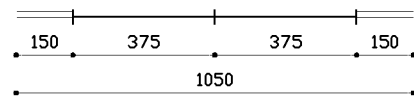
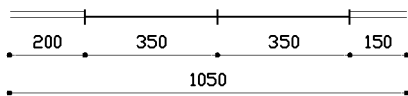
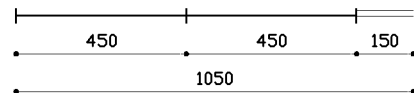
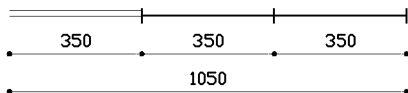
Strada statale di interesse locale **b**



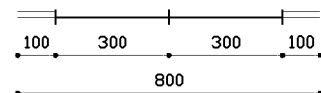
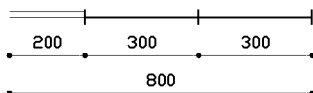
Strada di tipo **c**



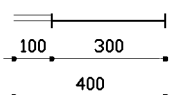
Strada di tipo **d**



Strada di tipo **e**



Strada di tipo **g**



Strada di tipo **f**

