

COMUNE DI ROBASSOMERO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Norme di Attuazione

Il Sindaco

Il Segretario

data Settembre 2008
agg.

Il Responsabile del Procedimento

Art. 1

Consistenza del Piano Particolareggiato.

Costituiscono consistenza fisica e catastale gli immobili compresi nel perimetro individuato nelle tavole di Piano Particolareggiato (P.P.), in precisazione del perimetro individuato per il Centro Storico nelle tavole del Piano Regolatore Generale vigente.

Art. 2

Elaborati del Piano Particolareggiato.

1) Relazione illustrativa, finanziaria e Analisi di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 L.R. 40/98 – All – f

Allegato alla relazione n°1: Documentazione storica

Allegato alla relazione n°2: Dati statistici

Allegato alla relazione n°3: Indagine sugli edifici – Schede

Allegato alla relazione n°4: Documentazione fotografica

2) Norme di Attuazione

3) Elenco catastale delle proprietà comprese nel Piano

4) Tavole di progetto:

1a – Tipi di intervento

1b – Sovrapposizione della carta dei Tipi di intervento sulla Mappa Catastale

1c – Sovrapposizione della carta dei Tipi di intervento sulla Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell'Idoneità all'utilizzazione urbanistica (All. T7 al PRGC)

2a - Profili degli edifici in progetto - Via Martiri della Libertà – Fronte A

2b - Profili degli edifici in progetto - Via Martiri della Libertà – Fronte B

2c - Profili degli edifici in progetto - Via Don Marchisone

2d - Profili degli edifici in progetto - Via Kuliscioff e Via A. Mensa – Fronte A e Fronte B

2e - Profili degli edifici in progetto - Via Torino

3 – Infrastrutture, parcheggi, verde pubblico e viabilità

4 – Destinazioni d'uso degli edifici e delle aree

5 - Planimetria delle previsioni del Piano Regolatore e di P.P. ridotta alla scala di P.R.G.

5) Tavole allegate:

A/1 – Stato di fatto

A/2 – Numeri civici, numero piani, ingressi carrai

A/3 – Modificazioni del centro abitato originario a partire dallo stato di fatto della Mappa Rabbini del 1858

A/4 – Datazione degli edifici

A/5 – Attività economiche

A/6 – Degrado strutturale

A/7 – Degrado edilizio

A/8 – Destinazioni d'uso in atto

A/9 - Lettura dei fronti delle costruzioni

A/10.1 - Profili degli edifici esistenti - Via Martiri della Libertà – Fronte A

A/10.2 - Profili degli edifici esistenti - Via Martiri della Libertà – Fronte B

A/10.3 - Profili degli edifici esistenti - Via Don Marchisone

A/10.4 - Profili degli edifici esistenti - Via Kuliscioff e Via A. Mensa – Fronte A e Fronte B

A/10.5 - Profili degli edifici esistenti - Via Torino

I seguenti elaborati hanno efficacia prescrittiva:

2) Norme di attuazione

4) Tavole di progetto n°1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 2d, 2e, 3, 4 e 5.

Art. 3

Disciplina degli interventi

Il P.P. disciplina mediante gli elaborati con efficacia prescrittiva:

- le consistenze edilizie
- i tipi di intervento
- le destinazioni d'uso

nonché le modalità e i caratteri degli interventi previsti.

Art. 4

Modalità di attuazione del P.P. - Unità omogenee e zone di intervento unitario.

Il P.P. è attuato mediante denuncia di inizio attività, permesso di costruire semplice e comunicazione, per tutti gli interventi contenuti nelle unità omogenee comprese nel suo perimetro, ad eccezione delle zone di intervento unitario che devono essere attuate in modo contestuale o coordinato tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi ex art. 49 L.R. n. 56/77 e smi e secondo le modalità di cui al successivo art.11.

Nel P.P. sono comprese 16 Unità omogenee (così distinte in funzione delle analisi e per la caratterizzazione degli interventi cartograficamente normati) e 5 zone di intervento unitario (dotate di specifiche norme di intervento riportate in n° 5 Schede di intervento unitario).

Il progetto edilizio di attuazione del presente Piano Particolareggiato dovrà essere redatto con le seguenti modalità e secondo le vigenti norme di legge.

La Comunicazione per gli interventi di tipo a) (manutenzione ordinaria) dovrà essere corredata da: documentazione fotografica dello stato di fatto delle parti dell'immobile oggetto di intervento estesa anche alle proprietà confinanti.

estratti di mappa con localizzazione dell'intervento.

descrizione analitica delle caratteristiche della natura dei materiali esistenti e di quelli di cui si propone l'impiego.

La Denuncia di inizio attività per gli interventi di tipo b) (manutenzione straordinaria) dovrà essere corredata, oltre che dai documenti di cui agli interventi di tipo a), da:

elaborati grafici relativi alle parti interessate dagli interventi atti ad evidenziare la tipologia degli interventi stessi;

ricerca storica sull'immobile con identificazione dei caratteri storico-ambientali;

dichiarazione del proprietario che le opere non richiedono il rilascio dell'immobile da parte del conduttore e l'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto.

Il permesso di costruire o in alternativa la Denuncia di inizio attività, relativi al progetto edilizio per gli interventi del tipo c) d) e) (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione), dovrà essere corredato dagli elaborati necessari per la valutazione delle proposte progettuali in esso contenute e della conformità alle prescrizioni normative e quindi dovrà contenere un'analitica e particolarmente dettagliata documentazione dello stato di fatto delle consistenze edilizie di cui si prevedono modifiche o demolizioni e una precisa rappresentazione delle proposte di progetto.

Il progetto dovrà pertanto essere corredato da:

a) documentazione fotografica dello stato di fatto, estesa anche alle fronti contigue e prospettanti, sufficiente ad individuare l'oggetto dell'intervento ed il suo intorno ed a consentire la verifica di congruità architettonica delle proposte progettuali con il contesto ambientale sia verso strada che nei cortili interni. Le fotografie dovranno essere del formato minimo di cm. 18 x 24;

- b) ricerca storica sull'immobile con identificazione dei caratteri storico-ambientali;
- c) elaborati grafici, in scala minima 1:100, contenenti la rappresentazione in pianta, sezione e prospetti, con le opportune quote planoaltimetriche dello stato di fatto, delle trasformazioni (nei colori convenzionali per demolizione e nuova costruzione) e dello stato finale dell'edificio oggetto di intervento. La rappresentazione dovrà contenere anche gli elementi necessari per l'identificazione degli agganci e delle relazioni con gli edifici contigui.

Dovrà inoltre essere individuata la posizione e la conformazione del fabbricato prima e dopo la trasformazione edilizia sugli estratti delle tavole di P.P.

Nel caso di ricostruzione o di ristrutturazione con modificazione dell'esistente si renderà necessario fornire adeguati particolari costruttivi;

- d) dimostrazione analitica delle consistenze edilizie oggetto dell'intervento, nello stato di fatto e nella trasformazione proposta, e della conformità alle presenti norme;
- e) descrizione analitica dei materiali e degli elementi costruttivi esistenti e in progetto, al fine di una verifica di congruenza con i caratteri intrinseci dell'edificio e con il contesto;
- f) in caso di recupero del piano sottotetto, documentazione che certifichi che la realizzazione dello stesso sia anteriore alla data di entrata in vigore della L.R. n. 21/98; dimostrazione dell'abitabilità del sottotetto, in relazione all'altezza media interna, alla superficie finestrata ed alla specifica conformazione dei locali;
- g) documentazione dello stato di proprietà e degli eventuali vincoli vigenti, concernenti sia gli immobili oggetto di intervento, sia quelli contigui o visivamente percepibili dell'intorno;
- h) elaborati grafici di progetto delle aree esterne di pertinenza dell'edificio con indicazione dei materiali impiegati e delle caratteristiche delle aree verdi.

L'Amministrazione comunale potrà imporre, sentito il parere della C.E., a suo insindacabile giudizio, quelle eventuali modifiche delle caratteristiche costruttive e dei materiali proposti che riterrà opportune al fine di ottenere la massima congruenza con il contesto ambientale ed il coordinamento degli interventi.

Art. 5

Consistenze edilizie.

Il P.P. disciplina le consistenze edilizie previste mediante le prescrizioni di cui agli elaborati con efficacia obbligatoria di cui al precedente art. 2.

In particolare negli elaborati grafici sono definiti:

- a) ingombro planimetrico dei fabbricati o parti di fabbricato da demolire con o senza facoltà di ricostruzione;
- b) riallineamenti in altezza dei fabbricati con eventuale modificazione del numero dei piani, che, se non specificamente normati diversamente, debbono essere mantenuti sempre in numero eguale all'esistente.

Art. 6

Tipi di intervento.

Il P.P. disciplina i tipi di intervento previsti secondo le prescrizioni cartograficamente indicate nelle tavole 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 2c, 2d e 2e secondo le definizioni di seguito indicate.

I tipi di intervento in attuazione del P.P. sono i seguenti:

a) **Manutenzione ordinaria (MO):** le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti.

E' obbligatorio il rispetto della configurazione architettonica, del disegno e del tipo dei materiali originari e dei manufatti esistenti e il recupero dei caratteri originari qualora siano stati alterati in precedenti interventi; in difetto dovranno comunque essere utilizzati materiali e manufatti analoghi a quelli originari.

b) **Manutenzione straordinaria (MS):** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Oltre alle norme di cui all'intervento di tipo a), è consentito l'uso di materiali diversi per gli interventi di sostituzione, risanamento e consolidamento unicamente delle parti strutturali non in vista.

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

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali, della caratterizzazione distributiva dell'edificio stesso e dei suoi rapporti con gli spazi esterni, delle modalità di cui agli interventi a) e b).

Sono consentite modifiche interne per il recupero funzionale degli edifici, modifiche delle tramezzature, l'inserimento di impianti e servizi igienici, di spazi funzionali quali scale interne.

E' consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purché risulti legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della L.R. n. 21/98.

Sono consentite modifiche alle aperture in facciata di limitata entità volte al recupero dei valori originari del fabbricato o comunque inserite armonicamente nel contesto, nonché la ricollocazione dei collegamenti verticali per dimostrate esigenze funzionali, nel rispetto della struttura dell'edificio.

Per quanto riguarda i fronti prospicienti le strade, sono consentite solo le modifiche alle aperture indicate nelle tavole di Piano n. 2a, 2b, 2c, 2d, 2e.

d) Ristrutturazione edilizia (RE): gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quelli preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie all'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi dovranno tendere al recupero funzionale degli immobili e dei complessi edilizi nell'ambito del P.P. del Centro Storico.

E' consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purché risulti legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della L.R. n. 21/98.

La ristrutturazione edilizia è stata così articolata dal Piano:

(d1) Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei volumi esistenti.

È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purché ne sia mantenuto il posizionamento. È ammesso il rifacimento dei tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti e solo dove previsti ed indicati nelle tavole di Piano.

(d2) Ristrutturazione edilizia con previsione specifica di demolizione e ricostruzione parziali dell'edificio o del complesso edilizio.

Comporta il mantenimento e recupero dei volumi esistenti - comprensivo degli ex fienili, logge, bassi fabbricati e sottotetti - e i riallineamenti in gronda indipendentemente dalle demolizioni. Gli interventi dovranno mantenere le sagome edilizie esistenti. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purché ne sia mantenuto il posizionamento. I riallineamenti in gronda sono ammessi solo dove previsti ed indicati nelle tavole di Piano. Le volumetrie dovranno essere allocate nelle sagome esistenti e secondo modalità cartograficamente definite.

(d3) Ristrutturazione edilizia con previsione specifica di demolizione totale e ricostruzione dell'edificio o del complesso edilizio.

Comporta il recupero dei volumi esistenti - comprensivo degli ex fienili, logge, bassi fabbricati e sottotetti - e i riallineamenti in gronda indipendentemente dalle demolizioni - con un incremento del 10% delle volumetrie demolite. Le volumetrie, che dovranno essere allocate nelle sagome di progetto del P.P., verranno definite in sede di presentazione della richiesta di permesso di costruire.

e) Demolizione definita come abbattimento totale di edifici o porzioni di esso cartograficamente definite a liberare aree con esclusione di ricostruzione (salvo il recupero delle volumetrie o superfici utili in altro edificio).

Art. 7

Destinazioni d'uso.

In generale si prevede la conservazione dell'attuale destinazione.

A modificazione delle attuali sono però ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenze;

b) studi professionali, gabinetti medici, altri uffici privati o pubblici, attività private di interesse comune. Le attività terziarie di servizio pubbliche e private sono ammesse in edifici a destinazione propria esistenti e confermati dal P.P. o in previsione, oppure ai piani terreni e al primo piano degli edifici a destinazione residenziale.

c) esercizi commerciali al dettaglio, esclusivamente ai piani terreni ed al primo piano (eventualmente ammessi negli altri piani se già presenti al momento dell'adozione del P.P.):

esercizi di vicinato con sup. di vendita ≤ 150 mq

medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 900 mq

con le seguenti combinazioni merceologiche: offerta alimentare e/o mista M-SAM1 e M-SAM2; offerta extralimentare M-SE1 e M-SE2;

centri commerciali M-CC con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1500 mq;

d) ristoranti, tavole calde, pizzerie, bar e simili;

- e) attività sociali, educative, culturali, museali e sportive;
- f) artigianato di servizio della residenza o di modesta entità, esclusivamente nei bassi fabbricati o ai piani terreni, purché attività non moleste né nocive

Le destinazioni d'uso di cui sopra sono ammesse negli edifici (o nelle parti di essi) che lo consentano o che più in particolare abbiano destinazione impropria o non più compatibile con la destinazione d'uso prevalente residenziale.

Sono specificamente escluse le attività industriali.

Negli interrati o seminterrati dei fabbricati esistenti o di ricostruzione e nel sottosuolo di aree di loro pertinenza sono ammesse utilizzazioni complementari alle attività svolte nei piani terreni, come cantine, depositi e autorimesse.

La destinazione d'uso a studi professionali è consentita nell'ambito della destinazione d'uso a residenza come individuata nella tavola 4 del P.P.

Art. 9

Parametri edilizi

- Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo:

N° piani non superiore al precedente, fatto salvo l'eventuale recupero dei sottotetti a fini abitativi ove possibile in conformità alla L.R. n. 21/98.

H max – non superiore a quella preesistente.

If – non superiore al preesistente, computando tutti i volumi emergenti, anche le porzioni parzialmente aperte degli edifici (ex fienili o simili) fino all'altezza in gronda dei medesimi. Non è ammesso l'accorpamento della cubatura di b.f. nella cubatura dell'edificio principale.

- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia:

N° piani non superiore al precedente o come indicato nelle tavole prescrittive di P.P., fatto salvo l'eventuale recupero dei sottotetti a fini abitativi ove possibile in conformità alla L.R. n. 21/98.

H max non superiore alla precedente, salvo maggiori altezze dovute all'adeguamento delle altezze dei piani abitabili ai minimi di legge (m.2.70 da pavimento a soffitto), e all'allineamento in gronda previsto dal P.P.. Tali maggiori altezze non sono computate ai fini delle volumetrie a condizione che non aumenti la Sul.

E' consentito il recupero dei volumi parzialmente aperti (ex fienili e simili) e dei volumi dei bassi fabbricati che possono essere accorpati nei volumi principali. Pertanto le loro superfici sono ricomprese nelle Sul esistenti.

Art. 9

Norme tecniche

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle seguenti norme generali riguardanti le unità omogenee, ed alle specifiche norme particolari riguardanti le zone di intervento unitario di cui all'art. 12 delle presenti N.diA., ed al rispetto delle norme vigenti del PRGC per quanto non in contrasto con le presenti norme che sono considerate prevalenti:

1) La valutazione di abitabilità dei sottotetti sarà verificata caso per caso dall'Amministrazione Comunale in sede di esame del progetto edilizio, in relazione alla altezza media interna (non inferiore a 2,40 m. per gli spazi ad uso abitazione e 2,20 m. per gli spazi accessori e di servizio all'abitazione, con altezza minima rispettivamente di 1.60 m. e 1.40 m. e comunque in conformità alla L.R.n.21/98) e alla superficie finestrata (non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento), ed alla specifica conformazione dei locali. Nel caso di non idoneità all'uso sopraindicato potranno essere assentite esclusivamente destinazioni accessorie da indicarsi in modo specifico negli atti amministrativi.

Sono comunque fatti salvi i casi esistenti e regolarmente assentiti.

2) Per le ristrutturazioni edilizie del tipo (d1) le volumetrie finali dovranno essere minori o uguali alle volumetrie originarie.

3) Per gli edifici individuati dal PRGC ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e smi, e per gli edifici già ristrutturati che hanno mantenuto i caratteri tipologici originari, gli interventi ammessi sono: Restauro e risanamento conservativo (c).

4) Per gli edifici già ristrutturati che hanno perso i caratteri tipologici originari gli interventi ammessi sono Ristrutturazione edilizia (d1) con recupero dei caratteri tipologici dell'esistente.

5) Per bassi fabbricati e tettoie ricadenti in fascia di rispetto del canale e nell'area del ciglio della scarpata principale rispettivamente poste nelle classi IIIa2 e IIIb3 di pericolosità geomorfologica gli interventi ammessi sono: fino a Manutenzione Ordinaria e Straordinaria con eventuale Demolizione senza ricostruzione (MO – MS - D).

6) Per gli interventi di Restauro e risanamento conservativo riferiti alle destinazioni d'uso commerciali, con particolare riguardo agli edifici compresi nella perimetrazione dell'Addensamento

commerciale storico rilevante (A1), al fine della valorizzazione dello stesso, sono consentiti i seguenti interventi riguardanti i piani terreni ed il primo piano (eventualmente ammessi negli altri piani se già presenti al momento dell'adozione del P.R.G.C.):

- mutamento di destinazione d'uso del piano terreno in favore delle destinazioni commerciali con la possibilità di estendere la destinazione al piano primo con collegamenti verticali interni (scale) per motivate esigenze d'uso o dimensionali;
- modifiche dell'assetto planimetrico interno che non interessino gli elementi strutturali, finalizzate a rendere funzionali i locali alle attività commerciali e per gli adeguamenti alle normative igienico – sanitarie, senza aumento delle superfici utili di calpestio (Sul). Sono ammesse le aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni;
- installazione di impianti tecnologici e relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso;
- parziali modifiche alle aperture di facciata per il ripristino dei caratteri originari dei prospetti;
- negli interrati o seminterrati dei fabbricati oggetto di intervento sono ammesse utilizzazioni complementari alle attività svolte nei piani terreni.

7) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia riferiti alle destinazioni d'uso commerciali, con particolare riguardo agli edifici compresi nella perimetrazione dell'Addensamento commerciale storico rilevante (A1), al fine della valorizzazione dello stesso, oltre agli interventi di cui al punto 6) sono consentiti i seguenti interventi riguardanti:

- modifiche alle quote degli orizzontamenti tra i due piani, o del piano terra, al fine di rendere i locali funzionali alle attività commerciali e adeguati alle normative igienico-sanitarie;
- modifiche alle aperture di facciata al fine di realizzare spazi espositivi (vetrine) di limitata entità, e di tipologia adeguata al contesto o per rendere gli ingressi a norma L.13/89;
- modifiche o aggiunte di volumi necessari per la creazione di locali tecnici, per servizi igienici o per adeguamento funzionale nei limiti di un incremento del 20% della Sul con un minimo sempre consentito di mq. 10, purché di tipologia adeguata al contesto.

8) Gli allineamenti dei fabbricati verso gli spazi pubblici sono quelli esistenti con le precisazioni cartografiche della tavola 1/a; inoltre, nel caso di riedificazione o ristrutturazione nell'ambito delle unità omogenee e delle zone di intervento unitario, sono definiti cartograficamente gli ingombri degli edifici previsti, il cui perimetro è indicativo e non prescrittivo, nel senso che i progetti edilizi potranno

discostarsi dalle sagome indicate in più o in meno documentando le motivazioni che hanno indotto gli scostamenti, fermo restando comunque l'andamento generale del fabbricato che non potrà essere variato.

9) Le altezze dei fabbricati, ove non specificato diversamente, saranno coincidenti con quelle esistenti; è comunque sempre consentito nel caso di ristrutturazione (d2 e d3), il riallineamento in gronda agli edifici preesistenti adiacenti, purché ciò non comporti l'aumento del numero di piani esistenti: tale allineamento dovrà comunque essere valutato dalla commissione edilizia. Sono ritenuti prescrittivi gli allineamenti previsti nelle tavole dei profili degli edifici sulle strade principali (tavv. 2a, 2b, 2c, 2d, 2e). Le maggiori altezze derivanti dal riallineamento in gronda non sono computate ai fini delle volumetrie a condizione che non aumenti la Sul.

10) E' vietata la realizzazione di bassi fabbricati all'interno dei cortili. Sono fatti salvi gli immobili esistenti (per i quali non sia prescritta la demolizione), che potranno essere sottoposti agli interventi previsti nelle tavole di P.P. con eventuale cambiamento di destinazione d'uso nell'ambito di quelle ammesse.

Per tali fabbricati, se non inclusi nelle zone di intervento unitario, sono consentiti gli interventi di tipo a), b) ed e) dell'art. 7.

11) In generale per la ristrutturazione edilizia i distacchi tra fabbricati devono essere pari agli esistenti o non inferiori all'altezza dell'edificio più alto.

In particolare nelle ricostruzioni, nelle eventuali confrontanze tra fabbricati, dovrà essere rispettata una distanza minima tra pareti finestrate (anche nel caso di una sola parete finestrata) pari all'altezza del fronte più alto misurato alla gronda o, nel caso di testata, alla media tra l'altezza delle gronde laterali e del colmo.

12) I balconi esistenti, non prospicienti su strade pubbliche, potranno essere prolungati per tutto il fronte dell'edificio, ma non potranno aggettare dal filo della facciata oltre m. 1.50.

13) Gli interventi, definiti nei tipi in cartografia, dovranno tutti tendere, oltrechè al miglioramento igienico e funzionale degli immobili, alla conservazione e/o al ripristino dei caratteri ambientali propri del centro storico di Robassomero attraverso l'uso di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali appropriati secondo le indicazioni prescrittive che seguono.

In particolare tutti gli interventi relativi alle parti esterne degli edifici dovranno comportare la sostituzione degli elementi di finitura con altri congruenti con quelli di seguito indicati:

- Finiture delle facciate: intonaco per esterni a grana fine colorato in colori tenui reintegrando i colori originari, qualora riconoscibili, od adottando colori adeguati all'ambito circostante sulla base delle coloriture prescritte dal Comune nell'osservanza del successivo art.17 – Indirizzi per il colore; zoccolatura limitata al piano terreno degli edifici con altezza massima di m. 1,20 in lastre di pietra naturale a spacco o bocciardata, a lastre regolari con dimensioni lineari non inferiori a m.0,80 (pietra di Luserna o analoga).
- Stipiti di porte e finestre, soglie e davanzali di pietra naturale come lo zoccolo, con esclusione di marmi lucidati, oppure in pietra artificiale o cemento sagomato, secondo la tipologia del fabbricato.
- Cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista ed eventuale tavolato sottotegole in legno a vista; nel caso di cornicioni con sporto non superiore a cm. 40 circa sono consentiti cornicioni in muratura sagomata in pietra artificiale o intonacati.
- Balconi: orizzontamenti in pietra naturale o artificiale con eventuali modiglioni di sostegno in analogo materiale; ringhiere a giorno in profilati di ferro a disegno semplice con ripresa dei motivi decorativi originari, ove ricostruibili o preesistenti, oppure a disegno semplice a bacchette verticali.
- Coperture: manto di copertura in coppi (sono consentiti sistemi di sostegno del manto di tipo ondulato a lastre a condizione che non siano visibili dall'esterno) con pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di tegola prescritto. Potranno fare eccezione i fabbricati attualmente dotati di tegole in cotto portoghesi o marsigliesi che potranno essere mantenute qualora riconosciute congruenti con la tipologia del fabbricato (in relazione all'epoca di costruzione ed ai caratteri architettonici) a insindacabile parere della Commissione Edilizia.
- Serramenti esterni: per i locali di abitazione di legno verniciato (o di legno naturale a vista esclusivamente negli edifici di costruzione successiva al 1945) in colori scuri nell'osservanza del successivo art.17 – Indirizzi per il colore; per i locali commerciali al piano terreno e per le verande sui fronti interni degli edifici sono consentiti serramenti in acciaio o alluminio colorato (con colori sempre in accordo con l'art. 17) con esclusione dell'alluminio naturale anodizzato di qualunque colore.
- Persiane ad anta con esclusione delle avvolgibili, in generale negli edifici in cui le persiane fanno parte dei caratteri originari. E' consentito il mantenimento delle avvolgibili nei soli edifici di più recente costruzione in cui costituiscono carattere originario e congruente con la tipologia dell'edificio stesso.

- Gronde e pluviali: in rame naturale (con esclusione di rame verniciato con vernici conservanti trasparenti) o in lamiera zincata colorata nell'osservanza del successivo art.17 – Indirizzi per il colore.

Sono consentiti i gambali in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali. Sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione.

E' prescritto l'uso di idonei paraneve.

- Camini, teste di camino: è prevista la conservazione delle tipologie originarie e l'eventuale sostituzione di elementi anomali; nel caso di nuova costruzione o di sostituzione di elementi non originari sono prescritte canne in muratura a vista con mattoni pieni comuni o intonacate, coperture in cotto o lastre di pietra naturale. Sono invece esclusi i prefabbricati in cemento o metallici.

- Recinzioni: dovranno essere del tipo a giorno in profilati di ferro a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, copertina superiore in analogo materiale, zoccolo altezza massima cm. 70, recinzione altezza massima m. 2,00: potranno essere del tipo a muro pieno solo nel caso di preesistenza, in muro intonacato con copertina in pietra naturale o artificiale con altezza massima di m. 2,00. Eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte potranno essere concesse esclusivamente per preesistenze di altezze maggiori e in ragione di necessità di allineamenti a elementi contigui, al fine di mantenere l'unità compositiva.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza analoga a quella delle recinzioni ed aprirsi all'interno della proprietà (o anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade).

Per tutti gli ingressi carrai vale quanto previsto dal Titolo V art. 47 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

- Pavimentazioni di aree esterne private e dei cortili: potranno essere in pietra naturale a lastre regolari (con esclusione dell'"opus incertum"), acciottolato, blocchetti di porfido, quadroni di cemento con finitura superficiale di ghiaietto lavato, blocchetti autobloccanti di tipologia adeguata alle caratteristiche degli immobili.

Le aree non pavimentate dovranno essere inerbite e piantumate con specie adeguate al clima. Le aree verdi dovranno essere dotate di alberi di grandezza e caratteristiche consentite dalla dimensione e conformazione delle aree stesse, nella misura minima di 1 ogni 50 mq. di area.

- Tetti piani: consentiti unicamente se preesistenti nei bassi fabbricati interni dei quali non si prevede la demolizione in norma, dovranno essere rivestiti con lastroni di cemento granigliato, o ricoperti da manto vegetale.

Tutti i materiali indicati dovranno essere specificati nei disegni di progetto, corredati da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte effettuate, e saranno sottoposti al parere vincolante della Commissione edilizia che potrà richiedere eventuali modifiche motivate alle indicazioni di progetto al fine di meglio orientare gli interventi al recupero ambientale.

Le tavole di progetto relative ai profili degli edifici sulle strade principali tavv. n. 2a, 2b, 2c, 2d e 2e individuano gli interventi obbligatori, ancorché non esaustivi, per la sostituzione degli elementi principali non congruenti nell'ambito di interventi a partire dal tipo c) dell'art. 7 delle presenti norme. E' altresì obbligatoria la loro sostituzione anche nei casi degli interventi di tipo a) e b) specifici.

Le indicazioni contenute nelle tavv. n. 2a, 2b, 2c, 2d e 2e sono prescrittive per quanto concerne la tipologia degli interventi, mentre sono orientative per le dimensioni lineari (altezze dei fabbricati, modifiche alla luce dei serramenti, ecc..).

14) Gli affacci su strada pubblica dei locali commerciali quali vetrine e ingressi, oltre che rispettare le norme precedenti per quanto concerne i materiali, dovranno essere compatibili come tipologia con il contesto in cui si inseriscono.

Sono pertanto vietati aggetti dal filo di costruzione, rivestimenti esterni e stipiti diversi da quelli ammessi per l'edificio cui appartengono; le insegne a parete sopra le vetrine dovranno essere comprese nella larghezza delle aperture; quelle a bandiera non potranno aggettare oltre 80 cm. dal filo della parete ad altezza da terra non inferiore a m. 3,50, da valutarsi comunque in relazione alle condizioni di transitabilità veicolare della strada. Sono in generale ammesse le insegne non luminose (con eventuale illuminazione riflessa mediante apparecchiatura esterna), mentre per quelle luminose, se a parete dovrà essere previsto l'inserimento nel vano della vetrina, se invece a bandiera lo spazio dovrà essere contenuto nella dimensione precedentemente indicata con altezza non superiore al parapetto del piano sovrastante.

Le insegne e scritte varie saranno oggetto di autorizzazione specifica che comporterà un'attenta valutazione di quanto proposto in relazione all'inserimento nel contesto.

15) Gli alberi di alto fusto esistenti sono soggetti a tutela e gli interventi su di essi per l'abbattimento o l'alterazione della sagoma sono soggetti ad autorizzazione comunale. Per gli alberi riconoscibili come di particolare pregio ambientale, gli interventi di cui sopra sono vietati a meno che si verifichino particolari condizioni di pericolo: l'abbattimento dovrà comunque essere motivato con apposita relazione sottoscritta da tecnico abilitato, che ne dichiari l'indifferibilità e l'impossibilità del recupero.

16) Tutte le aree pubbliche, gli accessi agli edifici pubblici o di uso pubblico, ed i loro spazi interni sono soggetti alla normativa della Legge Nazionale 09/01/1989 n°13 ed alle specifiche

contenute nel relativo regolamento di attuazione (D.M. 14/06/1989 n°236) e del D.P.R.24/07/1996 n°503 che si intendono qui intieramente richiamati.

17) L'illuminazione pubblica (sia di nuovo impianto che in caso di rifacimento) dovrà essere realizzata con disegno unitario e modelli dei pali e delle armature di tipologia adatta al tessuto antico del Centro storico.

18) E' fatto obbligo di adeguamento alle norme tecniche del presente articolo per tutti gli interventi per i quali è richiesto Permesso di costruire o presentata Denuncia di inizio attività, in cui è compreso anche l'intervento di manutenzione straordinaria, e per gli interventi di manutenzione ordinaria soggetti a semplice comunicazione.

Art. 10

Destinazioni agricole improprie da convertire

Gli edifici esistenti con destinazione agricola in essere potranno mantenere tale destinazione impropria fino alla trasformazione nelle destinazioni d'uso ammesse dal P.P. di cui all'art.8 delle presenti norme di attuazione a condizione che non vi siano utilizzi degli edifici per stalle o allevamenti di animali, ma unicamente per deposito di materiali non nocivi e attrezzature agricole.

La trasformazione nelle destinazioni d'uso consentite dal P.P. potrà avvenire con le modalità previste dal P.P..

Art. 11

Prescrizioni particolari per le unità omogenee e per le zone di intervento unitario.

L'attuazione degli interventi previsti dal P.P. all'interno delle unità omogenee è subordinata al rispetto delle seguenti norme particolari, oltreché alle norme più generali per quanto non in contrasto.

Gli interventi nelle unità sono diversificati nei tipi di cui all'art. 7.

Nell'arco temporale di validità del P.P. saranno possibili, prima della realizzazione degli interventi previsti, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 7, punti a), b), c).

Oltre agli interventi cartograficamente definiti sono da intendersi assentibili anche quelli di livello minore, intendendosi con ciò quelli delle lettere che precedono (tipi di intervento da a) ad e), sempre nei limiti della edificazione prescritti e indicati nella tavola 1a.

Per gli interventi di tipo e), fino alla loro attuazione, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con mantenimento delle destinazioni d'uso in atto.

Qualora sia previsto cartograficamente un intervento di tipo d3) e venga richiesto un intervento di tipo d1) è egualmente possibile il riutilizzo nel corpo principale delle superfici soggette a demolizione.

Gli interventi previsti nelle zone di intervento unitario dovranno essere contestuali, ad eccezione degli interventi di tipo a), b) e c) che potranno essere assentiti separatamente in tempi diversi: dovrà essere dimostrata la compatibilità con gli altri tipi di intervento previsti al fine di non limitare le possibilità degli interventi non ancora realizzati oppure di mantenere la congruenza con gli interventi già realizzati. Analogamente per gli interventi dei tipi d) ed e), contestuali tra loro, si dovrà dimostrare la compatibilità con gli interventi degli altri tipi già realizzati o ancora da realizzare.

Per contestualità si intende un progetto unitario che preveda la realizzazione con un'unica soluzione di tutti gli interventi, oppure che preveda la realizzazione per parti degli interventi stessi con individuazione dei tempi.

In ogni caso, l'attuazione avverrà con Permesso edilizio convenzionato ex art. 49 L.R. n. 56/77 e smi, dietro presentazione di un progetto edilizio con le modalità di cui all'art. 5 e subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, o dei richiedenti, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi articolati per inizio e ultimazione dei lavori. In tal caso potrà essere consentito motivatamente un tempo più lungo di tre anni dall'inizio dei lavori, ai sensi del 9° comma dell'art. 49 della L.R. n°56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli interventi per le zone di intervento unitario, previsti con Permesso di Costruire convenzionato ai sensi ex art. 49 L.R. n. 56/77 e smi e individuati nelle tavole di Piano devono avvenire con l'intervento di tutte le proprietà coinvolte e tramite accordo delle stesse.

In questi casi la demolizione con ricostruzione comporta il recupero dei volumi esistenti con un incremento del 10% delle volumetrie demolite nelle quantità massime edificabili indicate nelle schede specifiche: nel progetto edilizio dovranno essere dimostrate analiticamente le volumetrie in demolizione e quelle in ricostruzione. Le differenze tra le prime e le seconde dovranno corrispondere a quanto indicato nelle schede con una tolleranza massima del + 10% per gli interventi del tipo (d3). Le volumetrie dovranno essere allocate nelle sagome di progetto.

Le prescrizioni particolari riguardanti le singole zone di intervento unitario sono riportate nelle schede di cui al successivo art. 12, mentre la localizzazione dei tipi di intervento e le prescrizioni relative ai fronti costruiti sono riportate nelle tavole di progetto del presente P.P..

Per gli edifici compresi nelle unità omogenee che hanno avuto attuazione con le modalità sopraindicate, (anche con interventi non estesi a tutte le zone di intervento unitario) i successivi interventi edilizi potranno avvenire, nel rispetto delle presenti N. di A., con semplice Permesso di costruire o in alternativa con Denuncia di inizio attività o con le altre forme previste dalle leggi vigenti in materia.

L'attuazione degli interventi previsti sugli edifici nell'unità omogenea 3 (sia nelle porzioni soggette ad intervento singolo che nella zona di intervento unitario 3a) comporta il contestuale vincolo ad uso pubblico delle aree libere da fabbricati ed indicate come aree private di uso pubblico in progetto nella tavola 4 e soggette alla formazione di nuova pavimentazione per la realizzazione di percorso pedonale pubblico/piazza in progetto come indicato nella tavola 3 di Piano.

Nel caso di inerzia da parte dei privati, trascorsi tre anni dall'entrata in vigore del P.P., è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere all'esproprio delle aree libere da fabbricati di cui in precedenza, indicate nella tavola 4 di Piano al fine della realizzazione dei percorsi e degli spazi pubblici previsti dal P.P..

Art. 12

Schede con prescrizioni particolari per le zone di intervento unitario

Le zone di intervento unitario sono denominate:

Area 1a

Area 3a

Area 6a

Area 13a

Area 16a

SCHEDA N° 1 - Area 1a – intervento privato

Gruppo di edifici ricompresi nell'unità omogenea "1" in parte prospicienti Via Martiri della Libertà, individuati ai numeri civici 6 – 8 – 10.

Tipi di intervento

1 - In assenza di progetto unitario : a, b, c, e

2 - Con progetto unitario : d1, d2, d3, e

I tipi di intervento indicati in cartografia prescrivono l'intervento massimo ammissibile, intendendosi sempre realizzabile l'intervento con la lettera precedente (solo per gli interventi dalla lettera a alla d), nei limiti delle quantità prescritte e dei fili di costruzione ove indicati.

Prescrizioni operative - Volume

1 - In assenza di progetto unitario

per gli interventi a, b,c = esistente

2 - Con progetto unitario

per gli interventi a, b, c = esistente

per l'intervento d1 = esistente

(A) per l'intervento d2 e d3 (per residenza) = demolizione mc 600 + 10% volumetria demolita
= ricostruzione mc 660

(B) per l'intervento d3 (per attività private di interesse comune, salone polivalente, asilo nido, residenza per religiosi/e e attività commerciali connesse alle attività artigianali dei religiosi)

= demolizione mc 850 + 50% volumetria demolita

= ricostruzione mc 1275

N° piani max: 2

Destinazione d'uso: Residenza (per la ipotesi di utilizzo A); attività private di interesse comune, salone polivalente, asilo nido e residenza per religiosi/e, residenza e attività commerciali connesse alle attività artigianali dei religiosi (per la ipotesi di utilizzo B).

Intervento: Privato

N.B.:

Il recupero della volumetria dei fabbricati demoliti è consentito esclusivamente per gli interventi d.

Il P.P. prevede le seguenti possibilità di utilizzo:

A) utilizzo per residenza privata, riguarda il completamento dell'edificio esistente individuato con il numero civico 10 di via Martiri della Libertà e la ricostruzione a 1 piano f.t. dell'edificio sulla corte interna; o in alternativa la ricostruzione a due piani f.t. dell'edificio sulla corte interna;

B) utilizzo per attività private di interesse comune finalizzato alla realizzazione delle seguenti strutture: salone polivalente, asilo nido, residenza per religiosi/e e attività commerciali connesse alle attività artigianali dei religiosi (ammesse esclusivamente al piano terra dell'edificio individuato con il numero civico 10 di via Martiri della Libertà , non devono superare il 20% della volumetria prevista per la ristrutturazione generale).

L'intervento prevede la demolizione di volumi privati esistenti e la loro ricostruzione. La sagoma dell'edificio interno in ricostruzione nella tavola 1a è indicativo e dovrà essere definita in accordo con l'Amministrazione comunale in relazione alla tipologia del servizio da inserire ed in sede di convenzionamento della struttura.

L'intervento è previsto di iniziativa privata ed è sottoposto alla stipula di apposita convenzione che regolamenti la ristrutturazione edilizia e l'uso degli edifici e delle strutture in parte con finalità di pubblici servizi.

L'allineamento ai fili di costruzione stradali è obbligatorio per l'intervento d3) nel caso che esso coinvolga le strutture del fronte verso la via pubblica.

E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, per attività private di interesse comune, al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali (scale e rampe) all'esterno dei fabbricati.

Per i parcheggi privati dovranno essere reperite le superfici necessarie pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione per la cubatura complessiva risultante dall'intervento completo.

SCHEDA N° 2 - Area 3a – intervento privato o pubblico

Gruppo di edifici ricompresi nell'unità omogenea "3" in parte prospicienti Via Martiri della Libertà, individuati ai numeri civici: 26 – 28.

Tipi di intervento

1 - In assenza di progetto unitario : a, b, c, d1, e

2 - Con progetto unitario : d2, e

I tipi di intervento indicati in cartografia prescrivono l'intervento massimo ammissibile, intendendosi sempre realizzabile l'intervento con la lettera precedente (solo per gli interventi dalla lettera a alla d), nei limiti delle quantità prescritte e dei fili di costruzione ove indicati.

Prescrizioni operative - Volume

1 - In assenza di progetto unitario

per gli interventi a, b,c, d1 = esistente

2 - Con progetto unitario

per gli interventi a, b, c = esistente

per l'intervento d1 = esistente

per l'intervento d2 = esistente + recupero dei volumi esistenti (ex fienili, logge, bassi fabbricati e sottotetti) e i riallineamenti in gronda indipendentemente dalle demolizioni + 10%

= demolizione mc 1330 + 10% volumetria demolita

= ricostruzione mc 1450

N° piani max: 2 o 3

Destinazione d'uso: Residenza, centro sociale di interesse comune: attività culturali ricreative, associative, sociali e foresteria.

Intervento: Privato

N.B.:

L'intervento è previsto di iniziativa privata e deve essere attuato entro i primi tre anni dall'entrata in vigore del P.P., in caso di inadempienza da parte dei privati è facoltà dell'Amministrazione Comunale trascorsi i tre anni, procedere all'esproprio delle aree ed immobili interessati e attuare direttamente l'intervento. In quest'ultimo caso, l'intervento pubblico prevede la realizzazione di un centro sociale comprendente attività culturali ricreative, associative, sociali e foresteria.

L'intervento concorre (con le altre aree libere da fabbricati comprese nell'unità omogenea 3) alla formazione del nuovo percorso pedonale con area da adibirsi a piazza privata di uso pubblico (o pubblica) di collegamento della via Martiri della Libertà con le aree pubbliche o di uso pubblico previste dal PRG nell'area urbanistica ST7 sita oltre il canale del Molino previsto dal P.P., mediante l'apposizione di vincolo di uso pubblico sulle aree libere da fabbricati delle proprietà ricomprese nella zona di intervento unitario 3a.

SCHEDA N° 3 - Area 6a – intervento privato

Gruppo di edifici ricompresi nell'unità omogenea "6"

Tipi di intervento

- 1 - In assenza di progetto unitario : a, b, c, d1, e
- 2 - Con progetto unitario : d2, d3, e

I tipi di intervento indicati in cartografia prescrivono l'intervento massimo ammissibile, intendendosi sempre realizzabile l'intervento con la lettera precedente (solo per gli interventi dalla lettera a alla d), nei limiti delle quantità prescritte e dei fili di costruzione ove indicati.

Prescrizioni operative - Volume

- 1 - In assenza di progetto unitario
 - per gli interventi a, b,c, d1 = esistente
- 2 - Con progetto unitario
 - per gli interventi a, b, c = esistente
 - per l'intervento d1 = esistente
 - per l'intervento d2 e d3 = demolizione mc 315 + 10% volumetria demolita
= ricostruzione mc 350

N° piani max: 1

Destinazione d'uso: edifici accessori per la Residenza

Intervento: Privato

N.B.:

L'intervento prevede la demolizione di volumi esistenti e la loro ricostruzione secondo le prescrizioni cartograficamente indicate nella tavola 1a.

L'intervento è di iniziativa privata ed è sottoposto alla stipula di apposita convenzione che regolamenti la ristrutturazione edilizia e l'uso degli edifici.

SCHEDA N° 4 - Area 13a – intervento privato

Gruppo di edifici ricompresi nell'unità omogenea "13"

Tipi di intervento

1 - In assenza di progetto unitario : a, b, c, d1, d2, e

2 - Con progetto unitario : d3, e

I tipi di intervento indicati in cartografia prescrivono l'intervento massimo ammissibile, intendendosi sempre realizzabile l'intervento con la lettera precedente (solo per gli interventi dalla lettera a alla d), nei limiti delle quantità prescritte e dei fili di costruzione ove indicati.

Prescrizioni operative - Volume

1 - In assenza di progetto unitario

per gli interventi a, b,c, d1,d2 = esistente

2 - Con progetto unitario

per gli interventi a, b, c = esistente

per l'intervento d1 = esistente

per l'intervento d2 e d3 = demolizione mc 183 + 10% volumetria demolita

= ricostruzione mc 200

N° piani max: 2

Destinazione d'uso: Residenza

Intervento: Privato

N.B.:

L'intervento prevede la demolizione di volumi esistenti e la loro ricostruzione secondo le prescrizioni cartograficamente indicate nella tavola 1a.

L'intervento è di iniziativa privata ed è sottoposto alla stipula di apposita convenzione che regolamenti la ristrutturazione edilizia e l'uso degli edifici.

SCHEDA N° 5 - Area 16a – intervento misto pubblico/privato

Gruppo di edifici ricompresi nell'unità omogenea "16"

Tipi di intervento

1 - In assenza di progetto unitario : a, b, c, d1, e

2 - Con progetto unitario : d2 e d3, e

I tipi di intervento indicati in cartografia prescrivono l'intervento massimo ammissibile, intendendosi sempre realizzabile l'intervento con la lettera precedente (solo per gli interventi dalla lettera a alla d), nei limiti delle quantità prescritte e dei fili di costruzione ove indicati.

Prescrizioni operative - Volume

1 - In assenza di progetto unitario

per gli interventi a, b,c, d1 = esistente

2 - Con progetto unitario

per gli interventi a, b, c = esistente

per l'intervento d1 = esistente

per l'intervento d2 e d3 = demolizione mc 553

= ricostruzione mc 1100 al piano 1° + portico di uso pubblico

N° piani max: 2

Destinazione d'uso: al piano terra dell'edificio previsto – commercio – stalli per banchi e servizi annessi in ampliamento del mercato pubblico esistente sulla piazza Donatori/piazza CLN al piano primo dell'edificio previsto – residenza privata.

Intervento: Pubblico/Privato

N.B.:

L'intervento prevede la demolizione di volumi esistenti e la loro ricostruzione secondo le prescrizioni cartograficamente indicate nella tavola 1a. La realizzazione dell'intervento è prevista da parte dei soggetti privati con diritti edificatori gratuiti al Comune. La realizzazione è sottoposta alla stipula di apposita convenzione che regolamenti la costruzione e l'uso dell'edificio.

L'intervento è previsto di iniziativa privata e comporta l'asservimento ad uso pubblico della parte al p.t. (ad eccezione delle sole scale di accesso al primo piano). In caso di inadempienza da parte dei privati è facoltà dell'Amministrazione Comunale, trascorsi i primi tre anni dall'entrata in vigore del P.P.. e, in caso ne ravvisi la pubblica utilità, anche prima dello scadere dei tre anni, di procedere all'esproprio delle aree ed immobili interessati e attuare direttamente l'intervento.

Art. 13

Area urbanistica ST9 - Aree di trasformazione per servizi e nuovo impianto

L'area ST9 è soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) formato ai sensi dell'art. 43 delle L.R. 56/77 e s.m.i., ai sensi dell'art. 14, Tab. 8/a e Tab. 8/b delle N.di A. del PRGC vigente del Comune di Robassomero .

Il Progetto di P.E.C. deve delimitare e caratterizzare le aree da destinare all'edificazione di edilizia residenziale, le aree in cessione pari al 50% della superficie territoriale e le aree in cessione per standard urbanistici afferenti l'intervento (25 mq/ab).

Il P.P. destina le aree in cessione e per standard urbanistici afferenti l'area ST9 a "verde pubblico", che dovrà essere attrezzato a fini didattici come "Orto botanico" e per il quale è da prevedersi un ingresso protetto.

Le indicazioni delle tavole normative per tale area hanno carattere di solo indirizzo per la redazione del PEC che dovrà definire in modo puntuale gli interventi e motivare eventuali di scostamenti da quanto previsto cartograficamente dal P.P..

Art. 14

Ventilazione dei locali e verande

1) Illuminazione naturale

Tutti i locali abitativi devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Gli infissi delle finestre e delle porte devono essere realizzati in modo da difendere efficacemente dal vento e dalle intemperie.

Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento e per i locali in cui la profondità non superi di 2,5 volte l'altezza della finestra (altezza da terra dell'intradosso del vano finestra).

2) Verande

Nuove realizzazioni non sono consentite.

Quelle regolarmente assentite e realizzate esclusivamente sulle facciate all'interno dell'isolato o delle corti dovranno essere adeguate alla presente normativa nel caso di manutenzione straordinaria:

- le verande siano costruite con disegno unitario in tutto il fabbricato e siano realizzate esclusivamente sulle facciate verso l'interno dell'isolato e non prospicienti le strade pubbliche;
- la struttura portante sia realizzata esclusivamente con profili metallici o legno verniciati con disegno, fattura e colore congruente con l'edificio, escludendo tassativamente l'alluminio anodizzato;

- la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non sia inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non sia inferiore a 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti delle verande e di tutti i locali apribili sulla medesima, senza però tenere conto dei locali che non debbano fruire necessariamente di illuminazione ed aerazione naturale diretta (W.C., ripostigli, disimpegno). Nel caso che i locali apribili sulla veranda abbiano altre aperture dirette all'esterno, si può detrarre dalla superficie dei pavimenti dei locali la quota parte di essa alla cui aerazione ed illuminazione provvedono le suddette aperture dirette all'esterno. Tale quota parte del pavimento è pari a 8 volte la superficie delle suddette aperture;
- la superficie del pavimento della veranda sia inferiore a mq. 9;
- le cucine ed i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli con scarico diretto all'esterno;
- gli sfiati di focolari di qualunque tipo devono sboccare all'esterno secondo le norme vigenti;
- i servizi igienici che si aprono sulla veranda siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi siano installati apparecchi a fiamma libera;
- non vengano eliminate le chiusure interposte tra la veranda ed i locali interni che su essa si affacciano;
- non vengano installati nella veranda corpi ed apparecchi di nessun tipo finalizzati al riscaldamento della veranda, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume termico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- qualora siano inseriti nella veranda la centralina termica a gas per riscaldamento dell'unità abitativa, boiler a gas e altri impianti a gas la cui collocazione in veranda non sia vietata, lo sfiato di suddetti impianti e la ventilazione permanente della veranda dovranno rispettare le norme UNI-CIG in applicazione della legge 1083/71, D.M. 7 luglio 1973 e DM 21 aprile 1993 (rispettivamente punto "scarico" dei prodotti della "combustione" e punto "ventilazione dei locali"). Le stesse norme devono essere rispettate nel caso in cui la centralina termica per il riscaldamento dell'unità abitativa e/o altri impianti a gas siano collocati in un locale apribile sulla veranda;
- qualora siano presenti all'interno della veranda tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori stessi, la veranda sia resa direttamente e permanentemente comunicante con l'esterno mediante un'apertura priva di vetri e situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento della veranda con un minimo di mq. 0,2.

Tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui al precedente comma e sia accessibile per l'ispezione mediante porta a tenuta;

Dovranno inoltre essere rispettate le norme, anche non espressamente citate, di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1083, D.M. 7 giugno 1972 e DM 21 aprile 1993.

Dovranno comunque essere rispettate in generale le norme di legge vigenti al momento della richiesta di autorizzazione o DIA.

Art. 15

Immobili oggetto di vincoli e tutela

Gli edifici e gli immobili indicati con apposita simbologia nella tavola 1a del P.P. come vincolati ai sensi dell'art. 24 LR 56/77 sono soggetti a particolare tutela con limitazione dei tipi di intervento come indicato più avanti.

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili di cui sopra:

- 1 - Chiesa di San Carlo
- 2 - Palazzo Olivieri - Edificio del XIX secolo
- 3 - Edificio e passerella di scavalco di Via Martiri della Libertà
- 4 - Torre campanaria
- 5 - Chiesa di Santa Caterina
- 7 - Casa parrocchiale
- 8 - Resti di Ricetto

Per tutti gli edifici sopraindicati sono applicabili esclusivamente gli interventi seguenti:

a - Manutenzione ordinaria da eseguirsi con impiego di materiali originari e tecniche della scienza del restauro;

b - Manutenzione straordinaria da eseguirsi con impiego di materiali originari e tecniche della scienza del restauro);

c - Restauro conservativo finalizzato alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici, mediante conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali degli stessi e l'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne alterino il significato e la testimonianza storica. Gli interventi dovranno avvenire con l'impiego dei materiali originari e attraverso tecniche specifiche di conservazione e ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Art. 16

Indirizzi per il colore

Tutti gli edifici compresi nel presente P.P. del Centro Storico sono soggetti a finiture di facciata come indicato negli elaborati di progetto.

Nel quadro di una conservazione dei caratteri originari del Centro Storico si prevede la conservazione delle superfici trattate ad intonaco e la reintegrazione degli intonaci con l'eliminazione di rivestimenti impropri aggiunti nel tempo. Ove possibile anche negli edifici di epoca recente con rivestimenti non congruenti con l'ambito in cui sono inseriti è sempre consentita l'eliminazione del rivestimento e la sua sostituzione con intonaco.

I colori delle facciate sono da scegliere in una ristretta gamma individuata nella tabella allegata con riferimenti colorimetrici definiti da apposito codice colore.

I colori potranno essere usati in maniera uniforme sulle facciate oppure usati in combinazione per effetti chiaroscurali su risalti, cornici o simili.

Ai colori degli intonaci di facciata dovranno essere abbinati colori degli smalti dei serramenti e delle opere in legno in genere (con esclusione dei passafuori in legno che saranno trattati con vernici impregnanti o comunque con vena a vista) ed i colori degli smalti di cancellate, ringhiere e delle opere in ferro in genere.

Tali colori dovranno essere tratti dalla gamma prevista nella tabella, seguendo gli abbinamenti prescritti.

Le tinte delle facciate saranno preferibilmente del tipo ai silicati che garantiscono una maggiore coerenza con le tipologie di colore originarie.

Le vernici a smalto dei serramenti in legno saranno del tipo semilucido od opaco, mentre quelle degli elementi in ferro potranno essere analoghe oppure del tipo ferromicaceo, in particolare per cancellate o ringhiere.

L'esecuzione delle tinteggiature o coloriture sarà subordinata alla presentazione di una o più tavole grafiche delle facciate con indicati i colori proposti, sulla scelta dei quali sarà espresso parere dell'Amministrazione Comunale attraverso l'Ufficio Tecnico ed eventuale sopralluogo.

Gamma colori (rif. Sistema ACC – SIKKENS)

A - Intonaci facciate	B - Ferri	C - Legni
C4.20.70	E4.10.30	C8.20.30
CN.01.90	F2.10.40	D2.20.40
C8.04.83	F6.03.70	D2..25.30
C8.10.80	GO.05.25	D6.20.40
D2.20.70	GO.05.45	D6.25.30
D6.05.85	CO.10.40	F2.10.60
D6.10.80	K2.10.40	F2.10.70
E4.04.83	K2.05.50	F2.05.65
E4.07.82	H2.05.45	GO.10.50
E4.20.75	ON.00.40	G8.10.50
E4.20.80		
EN.02.90		
EN.02.85		
E8.10.85		
E8.10.80		
E8.15.80		
E8.15.85		
F2.03.84		
F2.06.84		
F2.20.80		
F2.25.75		
F2.30.80		
F6.05.85		
F6.09.86		
F6.25.85		
F6.25.80		
G4.08.88		
G4.15.85		
G8.06.90		
G8.06.85		
ON.00.76		
ON.00.90		

Art. 17 – Classi di pericolosità geomorfologiche e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (C.P.G.R. 08/05/96 n°7/LAP).

Per le diverse classi evidenziate nella Tavola 1c "Sovrapposizione dei tipi di intervento sulla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" che fa parte integrante dell'All.T7 (Relazione geologico tecnica a supporto del P.R.G.C.) valgono le prescrizioni evidenziate nella legenda.

Per il rilascio dei Permessi di costruire e DIA dovranno nei casi individuati dalla Tavola 1c essere effettuati gli approfondimenti geotecnici richiesti e proposte le eventuali opere di consolidamento mediante apposita relazione geotecnica.

Nelle porzioni di territorio ricadenti in classe di pericolosità geomorfologica IIIA (fasce di rispetto reticolo idrografico minore, scarpata principale), è vietata l'edificazione, sono esclusivamente consentiti interventi di sistemazione a verde con piantumazione di specie vegetali adatte a stabilizzare il terreno.

Tali aree sono pertanto prive di capacità edificatoria. Il prodotto edilizio edificabile sulle residue porzioni di lotti caratterizzati da tali penalizzazioni, dovrà essere realizzato nel pieno rispetto dei parametri di zona e tipologicamente coerente con il contesto edilizio ed ambientale di riferimento.

Nella porzione di territorio comunale posta al di sopra del terrazzo fluviale della Stura, la realizzazione di locali interrati dovrà essere preceduta dall'esecuzione di un sondaggio o di un pozzetto esplorativo esteso alla massima profondità raggiunta dal livello interrato e almeno ad un metro al di sotto del piano di calpestio. L'indagine dovrà essere finalizzata all'individuazione della presenza di livelli argilloso – limosi, impermeabili, che possono creare fenomeni di ristagno in occasione di piogge intense, tali da precludere la realizzazione degli stessi interrati.

Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo previsto negli ambiti posti in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica, in prossimità dei corsi d'acqua naturali, artificiali e delle aree interessate da diffusi ristagni d'acqua per difficoltà di smaltimento del reticolo idrografico minore, dovrà essere preceduto, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11/03/1988, anche da uno specifico studio idraulico (per i canali artificiali il valore della portata dovrà tener conto della portata derivata e della portata dovuta al bacino afferente), verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle attuali sezioni di deflusso, tenuto conto della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.

Ai fini delle possibilità edificatorie degli ambiti suddetti, qualora fossero individuati punti critici a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo quanto indicato al punto precedente, occorrerà preventivamente prevedere la realizzazione di opportuni ed adeguati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico secondario insistente nel contorno delle aree medesime.

Le aree perimetrare come fasce fluviali dal PAI, nonché quelle soggette a esondazioni e dissesti morfologici a carattere torrentizio, considerati i livelli di pericolosità ed il rischio idrogeologico connesso (legato alla presenza di infrastrutture ed edifici), devono far parte integrante del Piano Comunale di Protezione Civile che il comune è tenuto a predisporre per garantire le condizioni di sicurezza nella fruibilità del proprio territorio.

Art. 18

Rapporti con il P.R.G.C.

In linea generale il presente P.P. costituisce specificazione e dettaglio esecutivo del PRGC; per quanto non in contrasto con le norme di P.P. valgono le norme del PRGC.

Per quanto riguarda le aree per servizi pubblici e privati e per l'area ST9 (Area di trasformazione per servizi e nuovo impianto), valgono le norme del vigente PRGC e le relative indicazioni alla scala di maggior dettaglio.

Art. 19

Validità del P.P.

Il P.P. del Centro storico ha validità di anni 10 a far data dalla sua approvazione definitiva. Le richieste di intervento dovranno essere prodotte entro l'arco di validità del P.P. stesso.

Sommario

Art. 1	1
Consistenza del Piano Particolareggiato.....	1
Art. 2.....	1
Elaborati del Piano Particolareggiato.....	1
Art. 3.....	2
Disciplina degli interventi.....	2
Art. 4.....	2
Modalità di attuazione del P.P. - Unità omogenee e zone di intervento unitario.....	2
Art. 5.....	4
Consistenze edilizie.....	4
Art. 7.....	7
Destinazioni d'uso.....	7
Art. 9.....	8
Parametri edilizi	8
Art. 9.....	9
Norme tecniche	9
Art. 10.....	15
Destinazioni agricole improprie da convertire.....	15
Art. 11.....	15
Prescrizioni particolari per le unità omogenee e per le zone di intervento unitario.....	15
Art. 12.....	18
Schede con prescrizioni particolari per le zone di intervento unitario.....	18
Art. 13.....	24
Area urbanistica ST9 - Aree di trasformazione per servizi e nuovo impianto	24
Art. 14.....	24
Ventilazione dei locali e verande.....	24
Art. 15.....	26
Immobili oggetto di vincoli e tutela.....	26
Art. 16.....	27
Indirizzi per il colore.....	27
Art. 17 – Classi di pericolosità geomorfologiche e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (C.P.G.R. 08/05/96 n°7/LAP).....	29
Art. 18.....	30
Rapporti con il P.R.G.C.....	30
Art. 19.....	30
Validità del P.P.	30

