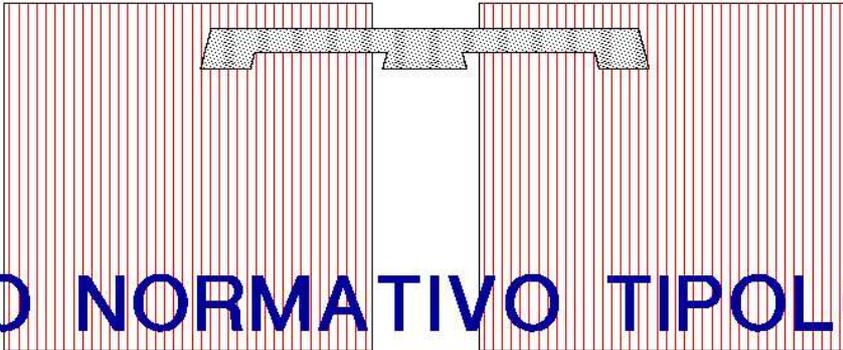
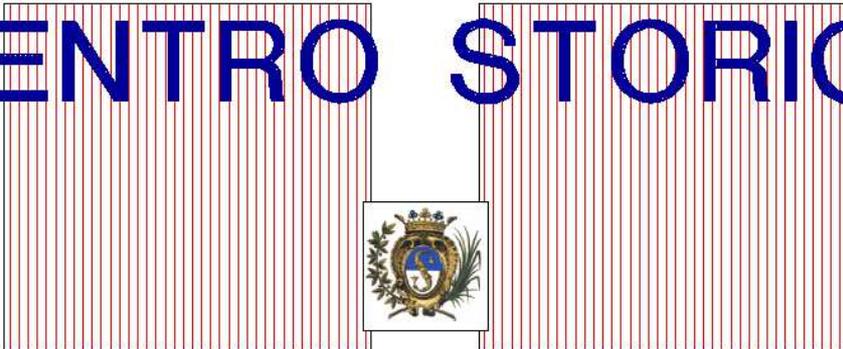


Regione Piemonte
COMUNE DI SALUZZO
Provincia di Cuneo



STUDIO NORMATIVO TIPOLOGICO



CENTRO STORICO



ALLEGATO 1

PIANO REGOLATORE GENERALE

Adozione Progetto Definitivo D.C.C. n. del

Adozione Progetto Definitivo D.C.C. n. del

Approvazione Progetto Definitivo D.G.R. n. del

Sindaco

Segretario Comunale

Assessore Sviluppo Compatibile del Territorio

NORME DI ATTUAZIONE

TAV. n. **7**

Architetto Enrico Rudella

Collaborazione Architetto Silvia Oberto

Aggiornamento MAGGIO 2011

STUDIO NORMATIVO TIPOLOGICO DEL CENTRO STORICO

ALLEGATO 1 AL P.R.G. DI SALUZZO

Norme per le Aree

RA

di Interesse Storico Ambientale Artistico e Documentario.

In riferimento all'art. 15.2 delle Norme di Attuazione del P.R.G., le aree RA, 'aree di interesse ambientale artistico e documentario', vengono dettagliate in termini di 'prescrizioni', 'condizioni' e 'vincoli' nonché di precisazioni relative a tipi e modalità di intervento e usi ammessi, nell'apparato normativo di dettaglio di cui al presente Allegato 1 ed alle schede ad esso collegate.

1. Generalità

La seguente normativa dettagliata specifica le 'prescrizioni', 'condizioni' e 'vincoli' con le precisazioni relative a tipi e modalità di intervento e usi ammessi nelle aree RA, comparto A di valorizzazione del patrimonio culturale e storico, comprendente le aree per servizi S (SG, SL, SP) interne al perimetro di centro Storico.

In tali aree per tutte le ulteriori indicazioni e prescrizioni vigono le Norme di attuazione del Piano di cui il presente allegato costituisce integrazione.

I riferimenti alle numerazioni dei commi a seguire si trovano nelle Schede di Indagine delle Aree Normative.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di Centro Storico sono confermate agli usi in atto e destinate a soddisfare le esigenze abitative e complementari della popolazione.

2.1. Destinazioni d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima, riferita all'intera area: 60%:

D1.1 – RA:

rs: residenza di tipo generale (corrispondente alla r dell'art. 13 del Piano);

rt: residenza temporanea (corrispondente alla ri1 dell'art. 13 del Piano);

sl, sp: servizi per l'istruzione; servizi di interesse comune (corrispondenti alla s1,s2, s4, s7, s8, s9, s11 dell'art. 13 del Piano);

et: esercizi pubblici e attrezzature ricettive (corrispondenti alla ri1 e c4 dell'art. 13 del Piano), attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio (corrispondenti alla d2, d3, c1, c2 dell'art. 13 del Piano). Sono esclusi nuovi insediamenti di istituti di credito, mentre è ammessa la rilocalizzazione degli esistenti.

D1.2 – S:

sg, sl, sp: servizi per l'istruzione; servizi di interesse comune (corrispondenti alla s1,s2, s4, s7, s8, s9, s11 dell'art. 13 del Piano);

sg, sl, sp: servizi per verde, gioco e sport; parcheggi (corrispondenti alla s3,s14 dell'art. 13 del Piano).

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima, riferita all'intera area: 40%:

D2.1 – RA:

sl, sp: servizi per verde, gioco e sport; parcheggi pubblici (corrispondenti alla s3,s14 dell'art. 13 del Piano);

sg : servizi e attività tecniche di interesse generale (corrispondente alla s15 dell'art. 13 del Piano);

es: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, non nocive né rumorose (corrispondente alla c5 dell'art. 13 del Piano).

D2.2 – S:

rs: residenza di servizio, custodia e sorveglianza (corrispondente alla r dell'art. 13 del Piano);

rt: residenza temporanea (corrispondente alla ri1 dell'art. 13 del Piano).

D3 - Le destinazioni d'uso definite coerenti hanno titolo preferenziale di realizzazione rispetto a quelle compatibili;

la coerenza si quantifica con valori percentuali riferiti alla:

- consistenza di orizzontamento praticabile ammissibile nell'area normativa, per ogni intervento singolo, in proprietà o in disponibilità mediante vincolo legale;

- consistenza totale di orizzontamento praticabile ammissibile, quando sia prescritto, per l'attuazione degli interventi previsti, l'obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Le destinazioni d'uso riportate nelle schede delle aree, costituiscono completamente descrittivo per le aree RA e prescrittivo per le aree S.

D4 - Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi, nei limiti delle rispettive consistenze quantitative.

D5 - Il cambiamento d'uso in atto è consentito ai sensi dell'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i. e L.R. 19/99 nel rispetto degli obblighi relativi agli standards urbanistici e ai contributi di concessione.

D6 - Per le pertinenze funzionali della residenza, sono ammesse destinazioni d'uso quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa.

D7 - Le destinazioni artigianali di cui al punto D2 sono ammesse a condizione che si possano svolgere all'interno di unità immobiliari residenziali e senza una eccessiva compromissione delle aree esterne, e comunque non oltre il 40% di queste.

D8 – Al piano terreno degli edifici, dove consentite, sono ammesse le destinazioni direzionali e terziarie commerciali, anche oltre i limiti di consistenza percentuale di cui al punto D2.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi si distinguono in convenzionali e formali, subordinati alle condizioni ed alle modalità.

I tipi di intervento convenzionali riguardano l'oggetto architettonico; i tipi di intervento formali si rivolgono anche all'insieme del contesto, indicando l'aspetto e le circostanze di riferimento per l'attuazione.

I2 - Gli **interventi convenzionali** sono, ai termini dell'art. 13 L.R. 56/77 e art. 31 Legge n. 457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27.4.84:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, nuova costruzione, come descritti all'art. 12 del Piano.

I3 - Gli **interventi formali** vigono con le loro specifiche esclusivamente per le aree RA e At e avranno carattere di: ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione edilizia di tipo C, rimozione, sostituzione e ricostruzione.

Definizioni degli interventi formali:

I3.1. - Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

I3.2. - Riqualificazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), finalizzati al recupero della sue originarie caratteristiche attraverso la sostituzione di elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi, ma di forma tradizionale, adeguata sia alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario che alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

I3.3. Ristrutturazione edilizia T.U. 380/01: si intendono quegli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati, a condizione che non vengano modificate la conformazione planivolumetrica e le distanze preesistenti, secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio tipo regionale e secondo modalità eventualmente specificate nel presente strumento urbanistico.

I3.4. - **Rimozione:** si intendono le azioni occorrenti per eliminare dalle consistenze fabbricative preesistenti tutte le parti aggiuntive, deturpanti ed estranee all'intorno ambientale, così come previsto dalle Schede di Indagine delle Aree Normative, e quindi non recuperabili ai fini tipologici ammessi, per una rivalutazione del contesto architettonico, storico, culturale e naturale.

I3.5. - **Sostituzione:** si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire, secondo l'applicazione degli indici di consistenza quantitativa definiti, in aree liberate da costruzioni preesistenti e nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti.

I3.6. - **Ricostruzione:** si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti, quindi con consistenze fabbricative aventi gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali non subordinate alle prescrizioni ed agli indici dell'area.

I4 – Gli interventi ammessi si attuano con **condizioni** di carattere tecnico-gestionale che sono quelle previste al Titolo II Capo I delle Norme del piano di seguito richiamate per la decodifica delle schede di dettaglio:

I4.1. – Permesso di Costruire, ai sensi art. 10 del D.P.R. n. 380/01

I4.2. – Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi art. 49, L.R. 56/77 e s.m.i.

I4.3. – Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/01

I4.1. – Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), ai sensi L.R. 56/77 e s.m.i.:

4.1.1. - Piano Particolareggiato (P.P.), artt. 38, 39 e 40

4.1.2. - Piano di Recupero (P.R.), artt. 41 bis e 43

4.1.3. - Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.), art. 47.

Le definizioni delle condizioni sono riportate nei relativi articoli di Legge citati.

I5 – Gli interventi possono essere subordinati a **modalità** di tipo progettuale, per una specifica valutazione di compatibilità ambientale ai sensi delle vigenti normative. Gli obiettivi di tutela e le azioni previste dalle modalità, si rivolgono ad un'adeguata analisi degli elementi caratterizzanti il paesaggio e l'ambiente urbano, al rispetto delle caratteristiche insediative, alla compatibilità visuale e formale, all'idoneità delle soluzioni nel rispetto di elementi, tecniche e materiali tradizionali, all'integrazione congrue e coerenti nel contesto e ad una valutazione degli impatti positivi e negativi sulla qualità dell'ambiente.

Le modalità avranno carattere di: luogo, progetto urbano, progetto guida, interventi coordinati, facciate, allineamenti, verde d'angolo, percorso, visuale prospettica ed arco panoramico, tutela di elementi architettonici.

Definizioni delle modalità.

15.1. - Luogo: si intende l'insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche ambientali e da significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi, devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso consolidato, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni.

L'individuazione di tale modalità indica l'opportunità di un approfondimento progettuale: sulle tipologie architettoniche, sui sistemi costruttivi e sull'impiego dei manufatti, rivolta non solo alle singole costruzioni ma all'insieme di esse.

L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, deve essere rivolta: all'uso delle parti esterne degli edifici, verso spazi pubblici, alla riqualificazione delle parti compromesse e alla sistemazione delle parti infrastrutturali comprese nell'ambito.

15.2. - Progetto Urbano: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi con la formazione di piano di recupero o piano particolareggiato o di piano tecnico di iniziativa pubblica, definito con connotati ambientali, tipologici, espressivi, tutti coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato.

Riguarda: l'organizzazione spaziale dei pieni e dei vuoti, il rapporto tra spazio e forma, l'uso e la gestione dei processi attuativi, l'integrazione plurifunzionale interna, la connessione con il tessuto edilizio circostante, il decoro paesaggistico, l'individuazione dei percorsi, l'arredo urbano.

Comprende: l'insieme degli spazi pubblici e dei sistemi infrastrutturali, il complesso delle consistenze esistenti o previste all'interno e le eventuali fronti degli edifici in affaccio.

Gli interventi sono rivolti ad assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze o vie urbane con spazi di relazione sociale, conferendo alle tipologie costruttive e agli allineamenti un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per la percezione dei fruitori.

La conformazione e l'aggregazione delle nuove consistenze, il loro orientamento, le tessiture murarie, i materiali, gli elementi decorativi, devono presentare le necessarie condizioni di decoro e di rispetto dei valori storici; le consistenze da confermare e quelle in affaccio devono assumere carattere di compatibilità visuale e formale coerente nel contesto, attraverso una valutazione degli impatti positivi e negativi sulla qualità dell'ambientazione, anche in affinamento dell'indicazione di scheda normativa di ogni singolo edificio.

L'inserimento nelle connotazioni ambientali del luogo e la reinterpretazione delle tipologie architettoniche tradizionali, dovranno essere conseguiti con caratteristiche compositive, funzionali e distributive desunte dai modelli morfologici ed aggregativi del tessuto edilizio circostante, in conformità all'esigenza di una omogeneità stilistica, o ispirate alla tradizione insediativa locale, per trarre elementi di sintesi utili alla formulazione delle nuove proposte progettuali.

I Progetti Urbani possono essere soggetti a suddivisione o a diversa perimetrazione in relazione ad una specifica programmazione od opportunità motivata di intervento delle opere pubbliche.

15.3. - Progetto Urbano Intermedio. Per gli ambiti subordinati a Progetti Urbani, in assenza della loro formazione, sono ammessi:

- per l'insieme degli spazi pubblici e dei sistemi infrastrutturali: interventi di urbanizzazioni per incombenti finanziamenti pubblici;
- per il complesso delle consistenze esistenti o previste: interventi di manutenzione dei manufatti o dei luoghi;
- per le eventuali fronti degli edifici in affaccio interventi di restauro o risanamento conservativo o comunque secondo l'indicazione delle specifiche schede normative di ogni singola costruzione.

L'attuazione degli interventi ammessi potrà essere prevista anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e di verifica di compatibilità, rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse.

Tale schema deve contenere le indicazioni relative a: la localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la posizione e la dimensione dell'intervento in modo da soddisfare, proporzionalmente alla parte proposta in attuazione, quanto prescritto dal P.R.G., morfologia e quote dell'area complessiva nello stato di fatto e a seguito dell'iniziativa proposta, localizzazione di costruzioni e manufatti completa di indicazioni per l'usufruità. I Progetti Urbani Intermedi possono essere soggetti a suddivisione o a diversa perimetrazione in relazione ad una specifica programmazione od opportunità motivata di intervento delle opere pubbliche.

15.4. Per Progetto Guida si intende l'insieme di operazioni progettuali e fabbricative del progetto urbano, da attuarsi con la formazione di piano di recupero o piano particolareggiato o di piano tecnico di iniziativa pubblica, ove la conformazione e l'aggregazione dei volumi e degli spazi aperti, gli allineamenti planivolumetrici e quelli in cortina, l'integrazione plurifunzionale interna, l'individuazione dei percorsi, indicati tutti o in parte dal Piano, sono vincolanti, date le caratteristiche da far assumere all'area e le particolari condizioni attuative aderenti al contesto ambientale.

15.5. - Interventi coordinati: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi anche in tempi diversi e successivi, caratterizzato da omogeneità prescrittiva, di impostazione unitaria e coordinata, per un controllo qualitativo di tipologie, elementi e materiali, finalizzato ad una coerenza espressiva e funzionale.

I singoli interventi si attuano tramite un progetto, a cura del proponente, da approvarsi previo parere della Commissione Urbanistica, che tiene conto, come valutazione di riproposizione non ripetitiva ma compatibile:

- **a.** nell'intero ambito: degli eventuali progetti approvati e attuati in precedenza;
- **b.** nell'intorno ambientale, inteso come tessuto edilizio circostante in termini di adiacenza, confrontanza e attinenza: delle tipologie architettoniche, dei sistemi costruttivi, dell'impiego dei manufatti, dell'uso delle parti esterne; con attenzione a: tessiture murarie, logge, porticati, volte, facciate, portali, archi, stipiti, coperture, cornicioni, coronamenti, lesene, aperture, serramenti, inferriate, balconi, parapetti, zoccolature, muri di cinta, cancellate, percorsi, pavimentazioni, materiali, colori, tinteggiature, elementi decorativi, affreschi, pitture murali, stucchi, insegne.

Le indicazioni del progetto diventano orientamenti ai quali attenersi nella valutazione degli interventi successivi, ammettendo le sole variazioni o alternative coerenti con il coordinamento generale di zona.

15.5. - Facciate: si intende l'intervento volto a tutelare e valorizzare le forme esterne dei fabbricati per la presenza di significativi elementi architettonici e decorazioni, ove non già vincolate da normativa specifica, anche con l'organizzazione reciproca delle consistenze fabbricative e degli spazi aperti. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di uno studio specifico finalizzato al coerente restauro.

15.6. - Allineamenti: si intende il mantenimento dei fili esistenti o la ricostruzione delle ricorrenze localizzative originarie, quali passaggi, prospettive di ambientazione e visuali per gli ambiti inedificati, adeguamento di facciate e di elementi tipologici per le consistenze fabbricative, senza possibilità di avanzamento o arretramento, sia al piano terra sia ai piani superiori, rispetto alle indicazioni previste, compatibilmente con il tipo di intervento e l'assetto qualitativo ammessi.

Nei casi in cui, a seguito di modifiche precedenti, non siano stati rispettati gli allineamenti originari, ocludendo in questo modo passaggi, visuali o edifici limitrofi, è prescritto il loro ripristino, in sede di attuazione degli interventi ammessi, secondo la linea indicata, nella tutela e nella reintegrazione formale del tessuto urbano preesistente.

- 15.7** - Verde d'angolo: si intende il recupero, in senso di rispettosa valorizzazione, di aree e percorsi attraverso un progetto di scenografia urbana tesa ad utilizzare il verde quale elemento importante di abbellimento e di decoro, anche con la riproposta di preesistenze arboree ed essenze locali.
- 15.8.** – Percorso panoramico, visuale prospettica ed arco panoramico: si intende un ambito stradale in continuità di percezione visiva, ovvero un punto di vista, da cui si percepisce uno scenario architettonico e/o naturalistico di valore paesaggistico, nonché lo scenario stesso. Tali ambiti devono essere tutelati e valorizzati come visuale, senza alterazioni o interferenze di elementi contrastanti o aggiuntivi, sia in sporgenza dai fili ricorrenti che in altezza come sopraelevazione.
- 15.9.** - Tutela di elementi architettonici: si intende il mantenimento ed il recupero di elementi in genere di valore documentario, segnalati nelle tavole con apposita simbologia, quali muri, portali torri, campanili, logge, decorazioni.
- 16** – Per opere interne: si intendono le trasformazioni interne alle costruzioni che non siano in contrasto con il Piano, che non comportino modifiche alla sagoma del fabbricato, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda le costruzioni comprese nelle aree di Interesse Ambientale e di Recupero che rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.
- 17** - La tipologia di intervento ammesso, per ciascun edificio o area, è indicata nelle Tavole Allegato di P.R.G. in scala 1:500 dello Studio del Centro Storico (Studio Tipologico Normativo), ad esclusione delle opere interne.
- 18** - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le prescrizioni per le specifiche aree indicate nelle Schede di Indagine delle Aree Normative, definite dalla numerazione dell'isolato e da quella di sub-area. Si specifica che in caso di contrasto tra le prescrizioni prevale quella più restrittiva.
- 19** - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e di risanamento conservativo sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona, là dove non intervengano prescrizioni, sulle specifiche schede di indagine, di valori architettonici ed ambientali di particolare significato.
- 110** - Gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, se non finalizzati esclusivamente al riordino dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, e eventuali ricostruzioni a seguito di demolizioni sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.

- I11** - Gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G., fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- I12** - **Non è consentita la costruzione di nuovi bassi fabbricati accessori.**
Oltre al riordino per assetto qualitativo delle strutture esistenti, di cui al successivo punto Q30, **è consentita la realizzazione** di centrali termiche o di manufatti di carattere tecnologico, per adeguamento a specifiche leggi, **localizzati a distanze o in aderenza** secondo il successivo punto C7, **in parti ove sia meno rilevante la valenza storico-artistica e quando la conformazione dell'edificio esistente sia adatta ad accogliere questi fabbricati, che dovranno comunque avere caratteristiche tipologiche e materiali che ne consentano un perfetto inserimento nel contesto.**
E' ammessa la costruzione di autorimesse in interrato, nelle aree pubbliche o private, oltre a quelle già individuate, libere da indicazione di vincoli di giardino soprastante o di bene architettonico.
- I13** - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono comunque conseguire gli obiettivi definiti nel progetto urbano, secondo quanto indicato dalle Tavole di Allegato di P.R.G., dello Studio del Centro Storico e sulle Schede di Indagine delle Aree Normative.
- I14** - Gli interventi sia convenzionali che formali, assoggettati alle modalità di tipo progettuale, devono comunque conseguire gli obiettivi definiti nel capitolo 5 della Relazione dello Studio del Centro Storico, capitolo quindi che assume carattere prescrittivo.
- I15** – Il Centro Storico nel suo insieme è considerato area a rischio archeologico, quindi gli interventi relativi a fabbricati o ad aree pertinenziali, che comportino opere di scavo, sono sottoposti alla comunicazione della loro identificazione, natura e localizzazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, al fine di concordare le modalità di controllo preventivo sugli scavi stessi.
- I16** - **Gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 sono oggetto degli interventi prescritti dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici e dei relativi provvedimenti autorizzativi**

2.3. Consistenza Quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

C2 - Ampliamenti di volumetrie per gli interventi ammessi, ad uso abitativo o terziario, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori non utilizzabili a fini abitativi), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulle Tavole di P.R.G. dello Studio Tipologico del Centro Storico e sulle Schede di Indagine delle Aree Normative.

C3 - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, per ogni singola unità immobiliare, escludendone il cumulo o la formazione di nuove, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale o terziaria esistente, misurata come orizzontamento praticabile vuoto per pieno, in riferimento a:

- ✓ **ambito del tipo di intervento a cui è riferito l'ampliamento, nelle note normative o nell'individuazione planimetrica;**
- ✓ **ambito da demolire e ricostruire o sostituire o ricomporre, entro l'indicazione di altro allineamento;**
- ✓ **ambito specificatamente individuato nelle note normative o nell'individuazione planimetrica.**

Tali ampliamenti, **individuati come recuperi a fini residenziali di parti fabbricative, di fatto, già esistenti e formate da costruzioni chiuse e coperte, già esclusi quando determinano incrementi volumetrici eccessivi in ambiti ove l'edificazione risulta molto densa:**

- sono possibili solo se **indicati** sulle Schede di Indagine delle Aree Normative, **con riferimento sia alla parte base di quantificazione e sia ~~sugli edifici ove è indicato tale intervento~~ alla contestuale specificazione di ristrutturazione o di ricomposizione volumetrica, che tali interventi assumono nel contesto.**
- **sono attuabili solo se motivati da** inserimenti ambientali omogenei, **che non costituiscano nuove realtà a loro volta estranee all'intorno edificato, e**, in via preferenziale, se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo.
- **non sono attuabili** qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.

C4 - Adeguamenti alle altezze minime interne di piano, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi.

Sono ammessi, ove sono indicati tali interventi, contestuali alla ristrutturazione di tipo B, sulle Tavole di P.R.G. dello Studio Tipologico del Centro Storico e sulle Schede di Indagine delle Aree Normative: con concessione diretta per sopraelevazioni fino a cm.50 e con Piano di Recupero esteso a tutti gli immobili costituenti almeno in origine un unico ambito funzionale definito, fino a cm. 120.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C5 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati, ove indicato sulle Tavole di P.R.G. dello Studio Tipologico del Centro Storico e sulle Schede di Indagine delle Aree Normative, come intervento contestuale alla ristrutturazione o alla ricomposizione volumetrica.

E' ammesso con concessione diretta: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali.

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero: qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutte le unità immobiliari costituenti, almeno in origine, un unico corpo di fabbrica o ambito funzionale definito.

C6 - Ampliamenti per formazione di ascensori, anche non previsti nelle Schede di Indagine, con superfici adeguate allo stretto necessario per il rispetto delle specifiche norme di legge in materia, a condizione che non siano prospicienti a spazi pubblici e non siano percepibili direttamente dagli stessi, ove non esistano spazi di cui al punto C2, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti. Tali ampliamenti sono aggiuntivi rispetto a quelli indicati al punto C3 e sono ammessi senza la preventiva formazione di S.U.E. qualora ricadenti in tali ambiti.

C7 - Per gli ampliamenti di cui alle lettere C3, C4 e C6 ed i recuperi di cui alla lettera C5 devono essere rispettate le distanze minime dai confini e dai fabbricati previste dal Codice Civile. E' consentita l'edificazione in aderenza in presenza di un vincolo legale di consenso trascritto.

C8 - Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è ammesso secondo le indicazioni della L.R.n.21/98; le previsioni di nuove aperture e abbaini, conformi ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, sono consentite ove è indicato l'intervento di ristrutturazione o di ricomposizione volumetrica, sulle Tavole di P.R.G. dello Studio Tipologico del Centro Storico o dove specificatamente prescritto sulle Schede di Indagine delle Aree Normative.

2.4. Assetto Qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo: confermato allo stato in atto, compatibile o non con le preesistenze secondo le indicazioni delle Schede di Indagine delle Aree Normative nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e del Piano Colore, ove di maggior dettaglio.

2.4.1. Caratteri funzionali:

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto;

Q4 - Assetto tipologico di edifici abitativi per ricettività alberghiera;

Q5 - Assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;

Q6 - I locali destinati ad attività terziarie distributive non possono superare i limiti di cui al Titolo V delle Norme di Piano.

2.4.2. Caratteri Formali e Materiali.

Q7 - In riferimento alle definizioni e ai concetti delle modalità di tipo progettuale gli interventi devono essere progettati secondo procedure che garantiscano una sistematica ed adeguata ricognizione e considerazione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare. A tale scopo i progetti di intervento dovranno essere sempre esaurientemente corredati, per lo stato di fatto e per la proposta di idee, da:

a – documentazione estesa all'intorno ambientale significativo: inteso come intero perimetro, per i progetti urbani o per i progetti guida; inteso come tessuto edilizio circostante in termini di adiacenza, confrontanza e attinenza per i luoghi o per gli interventi coordinati; con

a1 – ricognizione sulle connotazioni ambientali e sui modelli morfologici ed aggregativi;

a2 - documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso, nonché sugli elementi vincolati ai sensi delle disposizioni in vigore; in particolare stralci di mappe storiche disponibili;

a3- documentazione fotografica esterna ed interna, tale da rappresentare anche l'intorno ambientale;

a4 – analisi della conformazione dei volumi, del loro orientamento ed allineamento, delle tipologie costruttive, delle tessiture murarie, dei materiali, degli elementi decorativi;

a5 - valutazione degli impatti positivi e negativi, sulla qualità dell'ambientazione, degli elementi di sintesi utili alla formulazione delle nuove proposte progettuali.

b – documentazione estesa all’oggetto dell’intervento:

- ✓ **b1** - rilievi accurati, planivolumetrici, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto degli spazi liberi e costruiti, delle forme, tipo e materia delle strutture e del loro stato di conservazione;
- ✓ **b2** - sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi d'insieme;
- ✓ **b3** - allegati tecnici atti ad illustrare il metodo ed i criteri seguiti per il riuso degli spazi ed il consolidamento ed il recupero delle strutture, in rapporto ai valori accertati delle preesistenze.

Q8 - L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo i seguenti criteri ordinatori e prescrittivi:

- ⇒ 1. Rilievo come indagine storica e lettura critica dell'insieme costruttivo e di tutte le sue componenti, dei segni, delle stratificazioni, del processo evolutivo e dell'adattamento nel tempo dei vari elementi architettonici.
- ⇒ 2. Considerazione dei caratteri di identità delle preesistenze dell'intorno costruito e non costruito, anche se varie e frammentate, e valutazione di progetti architettonici di matrice storica se esistenti e reperibili negli archivi.
- ⇒ 3. Riferimento ad approfondimenti tipologici per la scelta di nuovi particolari architettonici: degradati, da conservare e riutilizzare, od alterati, da sostituire, o mancanti, da completare e integrare, come premessa di indirizzo, verifica e controllo sugli interventi ammessi, e come interpretazione, in contesti di immagine stilisticamente coerente, a cui ci si deve attenere.
- ⇒ 4. Sintesi di progetto in rapporto alla capacità della costruzione di sopportare le trasformazioni ammesse senza compromissioni di valore dimensionale, tipologico, stilistico, ambientale; gli interventi devono essere definiti unitariamente ed estesi a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito e devono essere pertanto risolti contestualmente sia per tutte le consistenze entro o fuori terra, sia per tutte le consistenze pertinenziali non fabbricative.
- ⇒ 5. Gestione del recupero in fase attuativa con tecnici e maestranze in modo da conciliare le moderne tecnologie con l'antica arte del costruire e in un rapporto di adattamento alla pratica del mestiere e all'evoluzione corrente del mercato.

Q9 - L'assetto qualitativo dei caratteri formali prescritto per i vari elementi compositivi (coperture, cornicioni, coronamenti, lambrecchini, abbaini, camini, serramenti, porte, finestre, persiane, inferriate, balconi, parapetti, ornati, muri di cinta, cancellate, percorsi, pavimentazioni, paracarri, dissuasori, tombini, lampioni e arredo) è da ricercarsi attraverso un approfondimento tipologico su documenti e studi fatti sul Centro Storico di Saluzzo.

Q10 - L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo i seguenti disposti:

- a) considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili, sia dei loro intorni.
- b) uso di materiali delle tradizioni locali.
- c) uso di colori delle tradizioni locali.
- d) esclusione dei materiali lucidi per le finiture esterne.
- e) uso dei getti di graniglia formata con materiali locali o comunque d'uso tradizionale in sito.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q11 - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc...

L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a luce non monocromatica o bianca, per percepire le colorazioni anche con luce artificiale; le insegne luminose dovranno esporsi a muro ed essere realizzate in lamiera con tipologia tradizionale o con caratteri in bronzo in rilievo con sottostante luce, evitando lettere scatolate e comunque nel rispetto del Regolamento Comunale sui mezzi pubblicitari. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

Q12 - Nelle aree di interesse ambientale e di recupero è fatto divieto di:

- a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, ecc.);
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- c) sostituire le coperture in pietra o in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi fontane, recinzioni della tradizione locale;
- e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

Q13 - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in prefabbricati di finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone a vista o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, serramenti in alluminio, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

Q14 - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i passaggi tra le vie interne agli isolati, i muri di recinzione con copertine, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

Q15 - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura potrà essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; queste dovranno essere eseguite arretrate rispetto al filo di facciata.

2.4.2.2. Elementi strutturali:

Q16 - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

2.4.2.3. Elementi di copertura:

Q17 - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi, e realizzate secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale e tecnologie tipiche; le eventuali nuove sporgenze devono prevedere travi lignee e passafuori lasciati in vista o cornicioni intonacati e sagomati secondo un disegno d'epoca, mantenendo la pendenza originale della copertura; il manto di copertura deve essere in pietra o coppi. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

Q18 – Gli abbaini devono essere in muratura intonacata o in mattoni a vista con copertura realizzata come al punto Q17. L’abbaino dovrà essere realizzato sul filo della facciata con larghezza non superiore a cm. 110 e con apertura di tipo tradizionale a taglio verticale non superiore a cm. 70. Non sono ammessi all’interno della prima cerchia di mura, comunque dove siano indicate dal piano le modalità luogo e visuali prospettiche e dove i fabbricati siano soggetti ad interventi di tutela di restauro o di risanamento, finalizzati a mantenere un atteggiamento conservativo senza aggiunte successive all’apparato architettonico.

In tutti i casi gli abbaini dovranno essere realizzati in asse con le finestre sottostanti e potranno scostarsi dall’allineamento delle facciate solo se per completamento di ricostruzione di altri abbaini esistenti. E’ consentita “una tantum” la realizzazione di un solo abbaino, qualora non sia prospiciente le strade, per consentire l’accesso al tetto. E’ escluso l’uso di lucernari complanari. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

Q19 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

2.4.2.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti e insegne:

Q20 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci a base di calce spenta con finitura a frattazzo medio fine, ovvero del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche.

Q21 - Le aperture devono essere a taglio verticale, di tipo tradizionale, con forme prettamente rettangolari e dimensioni originarie, ed essere munite di serramenti e persiane o scuri in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro; i portoncini di ingresso devono essere in legno; il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

Q22 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm.100 e comunque nel rispetto del Regolamento Edilizio, rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

La realizzazione di nuovi balconi e di aperture, di cui alla lettera precedente, è ammessa solo se consentita dal tipo di intervento prescritto dalla specifica Scheda di Indagine dell'Area Normativa. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

- Q23** - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale e spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza da un minimo di cm.40 ad un massimo di cm.100.
- Q24** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.
- Q25** - Le eventuali insegne dovranno caratterizzarsi in disegni della tradizione locale, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati, ed esporsi a muro, a condizione che siano posizionati in corrispondenza di marciapiedi o salvapedone sopraelevati o separati dal piano stradale e non costituiscano ostacolo per la circolazione; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse, in conformità con il Regolamento Comunale sulla disciplina dell'installazione dei mezzi pubblicitari, devono essere mantenute e conservate in efficienza.

2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

- Q26** - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la rimozione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.
- Q27** - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le superfici del suolo non fabbricativo e quelle destinate a parcheggio o a percorso veicolare d'accesso devono essere finite a lastricato lapideo, o acciottolato o in terra stabilizzata, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche; il suolo non destinato al percorso abituale può essere finito a manto erboso, arbustivo o alberato.

I percorsi pedonali o veicolari pubblici devono essere finiti a lastricato di pietra locale o acciottolato in corsia formato con materiali e pezzature tradizionali e con colorazione di caratteristiche tendenti al colore grigio nella prima cerchia di mura; finiti con pavimentazione in pietra anche tipo porfido formato con materiale e pezzature tradizionali e con colorazione di caratteristiche locali tendenti al color bruno, nella seconda cerchia. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

Q28 - Per le recinzioni prospicienti strade ed aree pubbliche e per gli accessi carrai con portali, aventi carattere di pregio o che concorrono a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale, sono prescritti la conservazione ed il recupero. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi). In caso di parziale rifacimento, di sostituzione o di completamento esse dovranno uniformarsi alle preesistenti in caso di significativo valore storico-documentario, ovvero dovranno essere realizzate, ad integrazione delle indicazioni del Regolamento Edilizio e per la sola area del Centro Storico, secondo le seguenti prescrizioni: in muratura rifinita a intonaco o, in ciottoloni di pietra di fiume a vista, entrambe con soprastante copertina di elementi pietra o in cotto, o essere costituite da semplice siepe, eventualmente supportata da rete metallica non visibile; dovranno avere altezza uguale alle precedenti, o non superiore a m.1,80; dovranno presentare comunque coerenza stilistica con le preesistenze riconoscibili all'intorno. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano avere funzioni cortilizie o di spazio unitario o di passaggio.

Per gli accessi carrai, privi di valore documentario, aventi larghezza netta inferiore a m. 1,80 o per quelli affacciatisi su strade con larghezza inferiore a m. 2,50, è consentita la formazione di nuovi accessi carrai, non superiori a mt.2,50 di larghezza, con la tipologia tipica del contesto ambientale.

Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiari, sempre ad integrazione delle indicazioni del Regolamento Edilizio e per la sola area del Centro Storico, con le prescrizioni di carattere formale e materiale di cui al comma precedente. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso.

Q29 - I passaggi di collegamento pedonale interni agli isolati, in special modo quelli verso le vie che cingono esternamente il centro storico, devono essere tutelati, mantenuti e ripristinati, nell'ambito indicato e in sede di attuazione degli interventi ammessi sui fabbricati di pertinenza, con la modalità dell'allineamento, in modo che si valorizzi il significato di comunicazione urbana e si eviti ogni trasformazione che ne determini la scomparsa. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

2.4.2.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

Q30 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a mt.2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la **ricostruzione** di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati ~~preesistenti~~ **legittimamente esistenti**, ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale.

Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

~~Non è ammessa la costruzione di nuovi bassi fabbricati accessori, salvo le centrali termiche o quelli di carattere tecnologico di adeguamento a specifiche leggi.~~

2.4.2.7. Chioschi e dehors.

Q31 - L'installazione di chioschi e dehors è normata dal Regolamento Edilizio.

Seguono separatamente raccolte per isolati le Schede di Indagine delle Aree Normative.