



# CITTÀ di DOMODOSSOLA

## Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con D.G.R. n. 26-6489 del 23 luglio 2007  
e con DGR 40-7012 del 27 settembre 2007

### **Variante parziale 8 al P.R.G.C.**

ai sensi dell'art. 17, commi 5 e 7, della L.R. 56/77 e ss.mm.ii

**REGIONE PIEMONTE**  
Provincia del Verbano Cusio Ossola

**Allegato all'Elab. B – Art. 3.2.1  
Centro storico della Città –  
Disciplina urbanistica di dettaglio**

**Elab. B1  
Norme Tecniche di  
Attuazione del  
Centro storico della Città**

Progettista e Resp.  
del Procedimento:  
*Arch. Paolo Tecchio*

Redaz. luglio 2018  
Agg: luglio 2020

## PARTE I

### 1. **Elaborati costituenti la presente disciplina urbanistica di dettaglio del Centro storico**

Gli elaborati costituenti la presente disciplina urbanistica di dettaglio del Centro storico sono:

- Elaborato B1 – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città, comprensivo delle “Schede di rilievo”, delle “schede di Piano” prescrittive delle unità edilizie e della Scheda “Progetto colore per la Città di Domodossola”;
- Tav. 2Pbis - Planimetria di progetto del Centro storico della Città con la delimitazione e il codice di riferimento delle unità edilizie – scala grafica 1:500;
- Tav. 2Pter – Planimetria di progetto del Centro storico della Città con l’individuazione dei beni Culturali e Paesaggistici, dei beni individuati come tali dal PRGC ai sensi dell’art. 24 c. 1 della LR 56/77e smi e dei restanti beni - scala grafica 1:500.

In caso di contrasto fra le “Schede di piano” e la Tav. 2Pter, devono intendersi prevalenti le indicazioni delle “Schede di piano”.

### 2. **Ambito di applicazione della disciplina urbanistica di dettaglio del Centro storico.**

Per gli edifici e manufatti classificati di valore A e A\*, ogni intervento edilizio (MO, MS, RC) è disciplinato direttamente dalla normativa di settore dettata dal Dlgs 42/2004 e smi .

La presente disciplina urbanistica di dettaglio, è volta alla tutela della qualità storica, architettonica e documentaria del tessuto e della morfologia dell’edificato e dei manufatti isolati i singoli edifici civili o rurali con le loro aree di pertinenza classificati B, C, D.

Le PARTI I, II , III e IV delle presenti norme costituiscono il riferimento normativo dell’attività edilizia nell’ambito del Centro storico.

Il contenuto delle “schede di piano” prevale sulle presenti norme.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico, le allegate “Schede di piano” prescrittive delle Unità edilizie e la Tavola grafica di dettaglio Elab. Tav. 2Pter, integrano le previsioni urbanistiche generali.

Ulteriori limitazioni d’intervento rispetto ai paragrafi 6, 9, 10 e 11 e alle “schede di piano”, possono essere espresse dalla Commissione locale per il paesaggio nell’ambito della puntuale valutazione del progetto edilizio, in virtù di testimonianze storico culturali di dettaglio.

L’unità minima d’intervento edilizio è costituita dalla singola unità immobiliare, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni che seguono.

Gli edifici, manufatti diversi e aree di pertinenza, o parti di essi, non censiti come “Unità Edilizie”, ovvero non documentati o descritti nelle “schede di piano”, sono di norma, classificati di valore **B**. Nei suddetti casi, il tipo d’intervento edilizio **RE-** nonché le eventuali deroghe descritte ai paragrafi seguenti, saranno ammesse caso per caso su parere motivato favorevole espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio, in base del progetto municipale di cui all’art. 7 del Regolamento Edilizio vigente.

Qualora, in base al suddetto progetto municipale, la Commissione Locale per il Paesaggio valuti motivatamente che i suddetti beni, siano privi di valore architettonico e non costituenti testimonianza storica, artistica, tradizionale, potranno essere ammessi i tipi di intervento **RE+**, ovvero **D**.

**Gli edifici, manufatti diversi e aree di pertinenza, o parti di essi, classificati A\* secondo la definizione di cui al successivo paragrafo 3, per i quali a seguito della verifica, non sia riscontrato l’interesse culturale da parte della competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio, saranno classificati di valore B, C o D in base ai contenuti del Provvedimento di verifica e al parere della Commissione Locale per il Paesaggio. L’aggiornamento conseguente delle “schede di rilievo” e delle “schede di piano” non costituisce variante urbanistica.**

La Commissione Locale per il Paesaggio, può prescrivere, motivatamente, soluzioni diverse da quelle proposte dall'operatore.

### 3. Definizioni

- Edifici e manufatti classificati di valore A e A\*: edifici, manufatti e aree di pertinenza d'interesse storico-artistico, individuati e vincolati come Beni culturali ed edifici, manufatti e aree di pertinenza delle proprietà dello Stato, della Regione, di altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico e appartenenti a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, ovvero a privati, aventi oltre 70 anni e a firma di autore non più vivente. Sono da intendersi classificati di valore A, ovvero A\*, i beni appartenenti alle suddette fattispecie, anche se non rappresentati nella Tav. 2Pter.  
Sono beni culturali ai sensi dell'art. 10 comma 3) lettera g) del D.LGS. 42/2004 e s.m.i. le vie, piazze e spazi pubblici.  
I suddetti beni sono soggetti alle disposizioni di tutela di cui alla Parte II del D.lgs. 42/2004.
- Edifici e manufatti Classificati di valore B: edifici, manufatti e aree di pertinenza d'interesse storico-artistico, individuati come tali dal presente PRGC e, ove presenti, quelli individuati e vincolati come Beni paesaggistici ai sensi del d.lgs. 42/2004.
- Edifici e manufatti Classificati di valore C: edifici, manufatti diversi e aree di pertinenza non rientranti nelle classi di valore A e B, ma che presentano alcuni elementi caratterizzanti dell'architettura tradizionale locale.
- Edifici e manufatti Classificati di valore D: edifici, manufatti diversi e aree di pertinenza non costituenti testimonianza storica, artistica, tradizionale e privi di valore architettonico.

### 4. Oggetto dell'area

Insediamiento urbano avente carattere storico-artistico e documentario individuato ai sensi dell'art. 24, comma 1, punto 1) della LR 56/77e smi. L'intero ambito, individuato nella Tav. 3P3 e nelle tavole di dettaglio Tav. 2Pbis e 2Pter, è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 49 c. 7 della LR 56/77 e smi, fatta salva la disciplina specifica di cui alla Parte II del Dlgs 42/2004 e smi riguardante i Beni culturali presenti.

### 5. Destinazioni d'uso proprie, consentite, in contrasto:

Destinazione d'uso proprie:

- **Residenza** e le relative pertinenze funzionali, nonché strutture ricettive extralberghiere ammesse nella residenza quali gli esercizi di "affittacamere", servizio "Bed and breakfast" e "alloggi vacanze".
- **Usi in atto**. Ogni attività soggettiva legittimamente esercitata nell'unità edilizia esistente, ancorchè non nociva o molesta e non causa di depauperamento dell'ambiente urbano.

Destinazioni ammesse

- **Servizi sociali**, comprese attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, scuole, centri ricreativi di interesse generale, gallerie d'arte, pinacoteche, laboratori teatrali, musei, mercati su aree pubbliche.
- **Turistico-ricettivo**: strutture ricettive extralberghiere quali "case per ferie", "case-vacanza" e "ostelli per la gioventù", e Aziende alberghiere quali "Alberghi" e "Residenze turistico-alberghiere" e la tipologia dell'"albergo diffuso".

Destinazioni ammesse con limitazione

Fino ad un massimo del 50% della Superficie Utile Lorda (Sul) dell'Unità Edilizia:

- **Commercio al dettaglio** limitatamente agli esercizi delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa e di somministrazione di alimenti e bevande, definiti dagli Indirizzi generali e dai Criteri di programmazione per il loro insediamento.
- **Artigianato di servizio o produttivo di laboratorio**, compatibili con la residenza, limitatamente alle attività non nocive, né moleste che possano essere esercitate agevolmente

anche nelle unità immobiliari d'uso civile e non comportino l'occupazione di aree esterne per lo stoccaggio di materiali e prodotti, quali ad es. calzolai, restauratori, orafi, parrucchieri, decoratori, ceramisti, sartoria, pastai, panettieri.

- **Direzionale:** uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc..

Nei piani interrati esistenti dotati di requisiti di agibilità, le destinazioni d'uso suddette sono sempre ammesse, anche in deroga al limite del 50 % della Sul.

Destinazioni in contrasto:

**Produttivo:** produzione industriale e artigianale di beni.

## 6. Tipi d'intervento ammessi:

- Edifici e manufatti classificati di valore A e A\*(Rif. art. 24 c. 4 lett. a) della LR 56/77e smi):  
**MO, MS, RC** secondo le definizioni contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Gli interventi edilizi suddetti sono soggetti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio.
- Edifici e manufatti classificati di valore B (Rif. art. 24 c. 4 lett. a) della LR 56/77e smi):  
**MO, MS** secondo le definizioni di cui all'art.3 c. 1 lett. a) e b) del DPR 380/2001 e smi integrate per quanto riguarda MS dalla seguente precisazione: eseguita con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale;  
**RC** secondo la definizione di cui all'art.3 c. 1 lett. c) del DPR 380/2001 e smi integrata dalle prescrizioni di cui al comma 8 lett. b) dell'art. 24 della LR 56/77 e smi: mirato al rigoroso restauro e risanamento statico ed architettonico. L'adattamento interno per il recupero igienico e funzionale è da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con 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, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura se in pioda tradizionali; sono comunque ammessi l'adeguamento e/o l'inserimento di nuovi impianti.  
**RE-** secondo la definizione di cui all'art.3 c. 1 lett. d) del DPR 380/2001 e smi integratata dalla seguente precisazione: senza demolizione e ricostruzione, finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ove puntualmente previsto nella "scheda di piano".
- Edifici e manufatti classificati di valore C (Rif. art. 24 c. 4 lett. b) della LR 56/77e smi):  
**MO, MS, RC** secondo le definizioni di cui all'art. 3 c. 1 del DPR 380/2001 e smi, **RE-** secondo la definizione di cui all'art.3 c. 1 lett. d) del DPR 380/2001 e smi integratata dalla seguente precisazione: senza demolizione e ricostruzione, finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti .  
Ove puntualmente previsto dalla "scheda di piano" **RE+** secondo la seguente definizione: ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili e l'eliminazione di parti incongrue, ovvero di superfetazioni, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- Edifici e manufatti classificati di valore D:  
**MO, MS, RC** secondo le definizioni di cui all'art. 3 c. 1 del DPR 380/2001e smi, **RE-** secondo la definizione di cui all'art.3 c. 1 lett. d) del DPR 380/2001 e smi integratata dalla seguente precisazione: senza demolizione e ricostruzione, finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti , oltre a **RE+** secondo la definizione di cui all'art.3 c. 1 lett. d) del DPR 380/2001 e smi e **D** (demolizione senza ricostruzione), ove puntualmente previsto dalla "scheda di piano".

**SE** e **RU** secondo la definizione dell'art. 13 della LR 56/77 e s.m.i. limitatamente all'ambito denominato PR.CS1 rappresentato nella Tav. 3P3. Gli interventi sono subordinati alla formazione piano di recupero di iniziativa pubblica secondo i parametri edilizi e le prescrizioni descritte contenute nella PARTE III "Scheda di piano di recupero denominato "PR.CS1"" e nella Parte IV delle presenti norme.

#### **7. Modalità d'intervento:**

- Titolo abilitativo diretto per gli interventi di MO, MS, RC, RE-, RE+ e D
- Titolo abilitativo diretto con atto d'impegno unilaterale o convenzione ai sensi del comma 4bis dell'art. 21, L.R.56/77 e s.m.i.
- Piano di recupero d'iniziativa pubblica, per gli interventi di SE e RU, all'interno della "zona di recupero";
- Piano di recupero di libera iniziativa per gli interventi edilizi volti all'inserimento di elementi funzionali, di relazione o collegamento tra edifici limitrofi che non generano Sul.

#### **8. Parametri edilizi:**

- **Sul/V/Hf/Sc:** come esistente, fatte salve l'eliminazione di elementi incongrui o sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico o documentario, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- **D:** non inferiore a quella esistente, computata senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

##### Deroghe

- Nell'ambito del tipo di intervento RE-, per gli edifici residenziali e non, con struttura e manto di copertura non conformi al tetto in pioda tradizionale, è ammesso l'adeguamento tecnico funzionale con innalzamento fino a 0.50 m, dall'imposta del tetto, a condizione che siano ripristinate le pendenze delle falde per realizzare il tetto tradizionale in pioda con relativi sporti di gronda.

**Sul/V/Hf:** ammesso l'incremento massimo generato dalla sopraelevazione suddetta.

In ogni caso si fa riferimento al Codice Civile e al DM 1444/1968 relativamente alla Zona A.

#### **9. Modifiche ai parametri edilizi Sul e Np nell'ambito della sagoma esistente**

E' ammessa la modifica ai parametri Sul (sup. utile lorda) ed Np (numero piani) nel caso di unità edilizie aventi altezze interne che consentono la realizzazione di solai orizzontali aggiuntivi nella sagoma preesistente, nel rispetto dell'equilibrato rapporto tra pieni e vuoti, delle altezze di interpiano esistenti, dei prospetti delle facciate ed eventuali allineamenti, degli eventuali elementi decorativi interni, anche non censiti, schedati o vincolati da Leggi.

E' sempre ammessa la realizzazione di soppalchi, secondo quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio vigente, nel rispetto degli eventuali elementi decorativi interni, anche non censiti, schedati o vincolati da Leggi.

#### **10. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della LR 21/98 e s.m.i**

E' ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della LR 21/98 e s.m.i nel rispetto delle prescrizioni di cui alle presenti norme urbanistiche di dettaglio.

Lo spostamento in basso dell'ultimo solaio nell'ambito del recupero è ammesso a condizione che:

- sia garantito il rispetto dell'equilibrato rapporto tra pieni e vuoti, sporti di gronda e altezze di interpiano dei prospetti delle facciate ed eventuali allineamenti;
- siano preservati gli eventuali elementi decorativi interni, anche non censiti, schedati o vincolati da Leggi.
- se costituito da solaio ligneo tradizionale venga ricostruito utilizzando elementi aventi gli stessi requisiti strutturali, tipologici di quelli precedenti.

Nell'ambito di applicazione della suddetta LR 21/98, al fine del raggiungimento dei requisiti di aerilluminazione naturale dei locali posti nel sottotetto, si rinvia al paragrafo 11.3 della Parte II.

## PARTE II

### 11. **PRESCRIZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ARCHITETTURA TRADIZIONALE LOCALE**

Gli interventi su edifici e manufatti perseguono lo scopo di migliorare le condizioni di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o comunque storici e documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, eliminando gli aspetti in contrasto con essi. Pertanto è vietato eliminare, impoverire, deturpare elementi architettonici esistenti costituenti testimonianza storica, artistica, culturale e tradizionale.

Le *deroghe*, previste all'interno dei successivi paragrafi, sono ammissibili se previsto nella "scheda di piano" relativa all'Unità edilizia e a condizione che sia acquisito il parere motivato favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.

Sono sempre ammessi interventi che ripropongono gli elementi caratterizzanti della tradizione locale.

#### 11.1 **Copertura in piode e struttura portante in legno**

E' sempre vietata l'eliminazione di tetti tradizionali, in piode tagliate a spacco naturale posate in modo tradizionale (non inchiodate).

Sono da conservare e realizzare nelle forme e nei materiali tradizionali oppure, nei casi in cui cedimenti strutturali e degrado siano prevalenti e documentati, da realizzare ex novo mediante i medesimi materiali con posa tradizionale e spessore minimo della pioda di 4/5 cm e struttura in legno anche lamellare.

Nel caso di manutenzione con sostituzioni puntuali del manto di copertura dovranno essere utilizzate prioritariamente vecchie piode di recupero.

Nel caso di tetti preesistenti, non conformi al tetto in piode tradizionale, conseguenti ad interventi di epoca recente, nel caso di intervento edilizio superiore alla Manutenzione straordinaria (MS) dovranno essere sostituiti con tetto tradizionale.

Non sono ammesse coperture piane.

#### Deroghe.

E' fatta salva, la possibilità di mantenere una diversa tipologia di manto di copertura, se esistente e realizzata contestualmente all'edificio.

#### 11.2 **Sporti di gronda/cornici**

Sono da conservarsi nelle forme e nei materiali tradizionali, ovvero da formarsi ex novo mediante i medesimi materiali. Le preesistenze non conformi, in caso d'intervento edilizio, dovranno essere ripristinate con la tipologia tradizionale in coerenza con i caratteri architettonici dell'edificio o del manufatto:

- mensole in legno, con tavolato in legno di chiusura posta sopra di essi
- mensole in pietra e sottogronda appoggiato con lastre di pietra
- cornici con sagomature lineare in muratura intonacata e gronde piane in lastre lapidee

Non sono ammessi sporti di gronda superiori alle preesistenze, se tradizionali. Nel caso di preesistenze non conformi e d'intervento edilizio riguardante il tetto, dovranno essere ricondotte alla tipologia originale.

#### Deroghe.

E' fatta salva la possibilità di mantenere una diversa tipologia se esistente e realizzata contestualmente all'edificio.

#### 11.3 **Abbaini**

Gli abbaini tradizionali esistenti sono conservati e valorizzati nel rispetto delle dimensioni e dei materiali originari. Quelli esistenti incongrui, nel caso d'intervento edilizio alla copertura tradizionale, dovranno essere rimossi e ripristinati secondo le caratteristiche degli abbaini tradizionali, ovvero a due falde, aventi la medesima inclinazione del tetto, eseguiti in muratura intonacata, o in legno, con orditura in legno e manto di copertura in piode tagliate a spacco identiche al manto del tetto.

Non sono ammessi di norma nuovi abbaini e lucernari. E' fatta salva la possibilità di realizzare nuovi lucernari in falda, esclusivamnte per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ex LR 21/98 e smi e solo nel caso di tetti esistenti non tradizionali (non in piode).

#### Deroghe.

- a) E' ammessa la realizzazione di nuovi abbaini, per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della LR 21/98 e smi, del tutto simili a quelli antichi esistenti per dimensioni e materiali e secondo la tipologia tradizionale nel caso di tetto tradizionale esistente,
- b) E' fatta salva la possibilità di mantenere una diversa tipologia se esistente e realizzata contestualmente all'edificio.

#### **11.4 Serramenti esterni (portoncini, finestre, persiane, vetrine)**

Portoncini, finestre, persiane e vetrine sono da conservare o restaurare con i materiali propri della tradizione locale (legno, e per le vetrine ferro o legno). Per gli oscuranti non sono ammessi gli avvolgibili.

La scelta cromatica, nel caso di tinteggiatura dei serramenti in legno, deve riferirsi alla gamma di colori di cui all'allegata scheda "Progetto colore per la Città di Domodossola". In alternativa, sono ammesse scelte cromatiche diverse, purchè con tinte di colore tenue, riferibili a tracce originali.

#### Deroghe.

Laddove strettamente indispensabile per il cattivo stato di conservazione, o nel caso di nuova apertura, possono essere ammessi nuovi portoncini, finestre (a doppio battente suddivise in partiture doppie, triple o quadruple), protezioni con ante interne o persiane, riferendosi alle forme desunte da quelle originali, ovvero alla tradizione locale.

Potrà essere utilizzato materiale diverso dal legno, purchè non in tinta legno o simil legno. L'alluminio è ammesso solamente in tinta con i colori indicati nella scheda "Progetto colore per la Città di Domodossola" (legno), ovvero con tinte di colore tenue, riferibili a tracce originali, coerenti con la tradizione locale.

Per le vetrine possono essere ammesse sostituzioni per motivi di sicurezza (antintrusione), ovvero inseriti ex novo, riferendosi alle forme desunte da quelle originali, anche in materiale diverso dal legno o dal ferro. In tal caso occorrerà riferirsi ai colori indicati nella scheda "Progetto colore per la Città di Domodossola" (legno o ferro).

Per la protezione esterna delle vetrine dei negozi sono ammesse esclusivamente ante in ferro.

La scelta cromatica deve riferirsi alla gamma di colori di cui all'allegata scheda "Progetto colore per la Città di Domodossola". In alternativa, sono ammesse scelte cromatiche diverse, purchè con tinte di colore tenue, riferibili a tracce di tinteggiatura originali.

#### **11.5 Portoni di accesso carrai**

Sono da conservare, sostituire o realizzare ex novo con i materiali propri della tradizione locale (legno).

#### Deroghe

Sono ammessi sistemi tecnologici di produzione attuale con finitura esterna in legno.

#### **11.6 Intonaci e rivestimenti**

Devono essere realizzati con materiali propri della tradizione locale: preferibilmente intonaco a base di calce idraulica naturale opportunamente dosato. E' vietato l'uso di materiali impropri, quali rivestimenti ceramici, in pietra o legno, intonaci plastici o prodotti a base cementizia ecc.

Non sono ammesse nuove zoccolature, fatte salve le preesistenze se coerenti con l'edificio.

#### **11.7 Tinteggiature esterne**

Devono essere eseguite a seguito del risanamento degli intonaci e di pulitura delle facciate. Lo strato di finitura/tinteggiatura deve essere di natura minerale, preferibilmente a calce.

La scelta cromatica deve riferirsi alla gamma di colori di cui all'allegata scheda "Progetto colore per la Città di Domodossola". In alternativa, sono ammesse scelte cromatiche diverse, purchè con tinte di colore tenue, riferibili a tracce di tinteggiatura originali reperite sulle medesime fronti tramite indagine stratigrafica.

Non sono ammesse:

- tinteggiature parziali delle facciate.
- tinteggiature di elementi in pietra quali cornici di aperture, mensole, balconi in pietra ecc.
- cornici dipinte di finestre, portoncini, portoni che riproducano marmi o pietra.

#### **11.8 Aperture**

Le aperture, dotate di cornici in pietra, legno od altri materiali caratteristici della tradizione locale, devono essere restaurate, operando con i medesimi materiali, ovvero con altri materiali tradizionali significativamente presenti negli immobili oggetto d'intervento o nelle loro adiacenze. Eventuali nuove aperture ammesse in deroga devono conformarsi alle suddette caratteristiche.

In generale non sono ammesse nuove aperture.

Le aperture che abbiano compromesso l'aspetto architettonico, nel caso di intervento edilizio, devono essere rimosse ovvero ridisegnate al fine dell'equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.

#### Deroghe

- a) Possono essere ammesse nuove aperture ai piani terreni, funzionali alla esposizione dei beni in vendita (vetrine), di dimensioni limitate ad eventuali aperture preesistenti, ovvero a quanto il disegno della facciata suggerisce come compatibile, salvaguardando in ogni caso l'impianto compositivo delle facciate.
- b) Possono essere ammesse nuove aperture in breccia nel rispetto della composizione di facciata, dell'equilibrato rapporto tra pieni e vuoti, di eventuali allineamenti o elementi decorativi interni, anche non censiti, schedati o vincolati da Leggi.

### **11.9 Balconi e mensole, parapetti pieni, ringhiere, scale esterne**

*Balconi e mensole di balconi.* Sono da conservarsi nelle forme e nei materiali tradizionali (pietra o legno), ovvero nel caso di sostituzione o formazione ex novo utilizzando i medesimi materiali nel rispetto della tradizione locale.

*Ringhiere in ferro.* Le preesistenze riconducibili alle tipologie tradizionali devono essere conservate e restaurate. Nel caso di formazione ex novo dovranno essere identiche per forma e materiale alle suddette.

Nel caso di preesistenze di recente formazione, non riconducibili alle tipologie tradizionali già presenti nel centro storico, in caso di intervento edilizio dovranno essere sostituite, o formate ex novo, utilizzando semplici profili verticali ribattuti su piattine orizzontali, verniciate in colore micaceo effetto ferro.

*Scale esterne.* Devono essere conservate e restaurate.

#### Deroghe.

Nel caso di preesistenze non conformi, potranno essere ammesse deroghe a seconda dei caratteri architettonici dell'edificio o del manufatto.

### **11.10 Elementi di decorazione formale**

Gli elementi di decorazione quali griglie, modanature, lesene, pilastri, mensole sagomate, archi e simili, affreschi o graffiti, cornici e contorni di finestre, non possono essere alterati, rimossi o sostituiti. In caso di irreversibile degrado, devono essere sostituiti nelle forme e materiali preesistenti. I suddetti elementi e decorazioni possono essere rimossi qualora incongrui, privi di valore storico artistico o documentario e/o sostituiti con nuovi elementi propri della tradizione locale.

### **11.11 Arcate, colonne, portici e loggiati**

Non possono essere alterati, rimossi o sostituiti. In caso d'irreversibile degrado, devono essere sostituiti nelle forme e materiali preesistenti.

I suddetti elementi possono essere rimossi qualora incongrui, privi di valore storico artistico o documentario, di recente realizzazione, e non appartenenti all'impianto originario.

### **11.12 Insegne, tende e bacheche**

*Insegne e scritte.* Non sono ammesse insegne luminose a cassone. E' ammessa la retroilluminazione delle insegne a bandiera bifacciali, realizzate in lamiera verniciata con finitura opaca con esclusione di colori vivaci e bianco.

Le insegne in facciata, anche a pittura murale, non devono superare le dimensioni delle vetrine e/o degli ingressi.

All'interno delle vetrine non sono ammesse illuminazioni colorate e lampeggianti.

Le insegne a pittura murale devono essere coerenti con i colori della facciata e alle eventuali decorazioni pittoriche.

Non sono ammesse insegne commerciali esterne ai portici, fatta eccezione per le insegne previste dalla legge (tabacchi, farmacie, etc.) e servizi di pubblico interesse.

*Tende:* sono ammesse unicamente per le unità commerciali poste ai piani terra. Per gli edifici residenziali di recente costruzione classificati di valore D sono ammesse le tende parasole.

*Bacheche sulle facciate:* non è ammesso, di norma, installare bacheche sulle facciate degli edifici, fatta salva deroga motivatamente espressa dalla Commissione Locale per il Paesaggio o se non diversamente prescritto nella Scheda di Piano dell'unità edilizia.

### **11.13 Comignoli**

Sono da conservarsi nelle forme e nei materiali tradizionali, ovvero nel caso di sostituzione o formazione ex novo, mediante i medesimi materiali e forme. Le canne fumarie esistenti esterne, nel caso di intervento edilizio, dovranno essere rimosse e inserite nella muratura e i comignoli realizzati secondo forme e materiali tradizionali. Sono ammessi i torrini di esalazione di contenute dimensioni (altezza massima 40 cm) nel colore riconducibile alla copertura.

#### Deroga.

E' ammesso il mantenimento o la realizzazione ex novo di canne fumarie esterne alla muratura esistente purchè non prospettanti spazi pubblici e nel rispetto architettonico del contesto solamente per le attività di somministrazione alimenti e bevande e per la ventilazione dei piani interrati commerciali.

### **11.14 Orti, giardini privati o spazi ineditati di pertinenza di edifici.**

Sono da conservarsi o ampliarsi nell'ambito delle trasformazioni edilizie. Debbono essere eliminati gli elementi incongrui, conservati gli elementi e manufatti caratterizzanti la tradizione locale, come fontane, muri di cinta, cancellate, portali di ingresso. L'eventuale ripristino o l'inserimento di nuovi elementi, quali pavimentazioni di aree non sistemate a verde deve avvenire tramite materiali lapidei tradizionali, posati su sottofondo di sabbia o terra, onde limitare l'umidità di risalita per capillarità negli edifici. E' vietato l'utilizzo di lastre di pietra posata tipo "opus incertum", lucidata, di piccola pezzatura.

### **11.15 Muri di cinta e recinzioni con ringhiera.**

Sono da conservarsi nelle forme e nei materiali tradizionali, ovvero nel caso di sostituzione e realizzazione ex novo, mediante i medesimi materiali e forme. Le preesistenze non conformi, in caso d'intervento edilizio, dovranno essere eliminate o ripristinate secondo la seguente tipologia:

I muri di cinta devono essere realizzati in pietra locale o con altri materiali se intonacati preferibilmente a base di calce idraulica naturale opportunamente dosato con copertina superiore in lastre di pietra a finitura bocciardata a spigoli smussati. E' vietato l'uso di materiali impropri, quali rivestimenti ceramici, in pietra o legno, intonaci plastici o prodotti a base cementizia ecc.

L'altezza della muratura della recinzione con ringhiera deve essere pari a 0,80 m, sormontata da ringhiera in ferro da realizzarsi con semplici profili verticali su piattine orizzontali, verniciata in colore micaceo effetto ferro.

#### Deroga

- a) Le ringhiere potranno essere realizzate secondo altro disegno giudicato idoneo.
- b) E' ammessa la fedele ricostruzione storica documentata di preesistenze.

### **11.16 Reti e manufatti e impianti tecnologici**

La sistemazione delle reti sulle facciate e sulle coperture è da effettuarsi per quanto possibile sotto traccia e tali da non dequalificare l'immagine delle facciate e sulle coperture.

Non sono ammessi manufatti tecnologici (condizionatori, parabole, antenne, ripetitori radiotelevisivi, pannelli solari ecc.) sulle facciate prospicienti spazi pubblici o su corti interne di valore architettonico.

### **11.17 Pavimentazioni esterne pubbliche e private di uso pubblico**

Le pavimentazioni esterne pubbliche sono da conservarsi nelle forme e nei materiali della tradizione locale.

Le pavimentazioni di marciapiedi o di aree di uso pubblico (es. aree coperte da portici), sono da conservarsi nelle forme e nei materiali tradizionali, ovvero nel caso di sostituzione e formazione ex novo, mediante i medesimi materiali e forme. Nel caso di preesistenze non conformi o incongrue alla tradizione locale e nel caso di interventi di manutenzione le suddette dovranno essere rimosse e sostituite. Se confinanti con pavimentazioni tradizionali dovranno essere conformi alle stesse, per

omogeneità.

E' vietato l'utilizzo di lastre di pietra posata tipo "opus incertum", lucidata, di piccola pezzatura (non devono avere lati inferiori a mt. 0,50) a taglio quadrato e con spigoli vivi.

**11bis LINEE GUIDA PER LE "UNITÀ EDILIZIE" CLASSIFICATE DI VALORE "D"**

Nel caso di interventi di riqualificazione e rifacimento delle facciate, al fine di un coerente inserimento nell'ambito del centro storico, per gli intonaci si dovrà fare riferimento alle tinte della Scheda "Progetto colore per la Città di Domodossola.

Per quanto riguarda i materiali di finitura (es. rivestimenti o schermature solari ecc.) è ammesso l'utilizzo di tipologie e tecnologie attuali, fatta salva l'acquisizione del parere motivato favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.

**12. VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEGLI ORIZZONTAMENTI DI PIANO IN LEGNO O A VOLTA ESISTENTI.**

Non è ammessa la sostituzione degli orizzontamenti di piano in legno o a volta esistenti. Nel caso di situazioni di degrado tali da rendere necessaria la loro sostituzione, dovrà essere garantita la loro ricostruzione utilizzando elementi aventi gli stessi requisiti strutturali e tipologici di quelli precedenti.

**13. MIGLIORAMENTO DEI REQUISITI ENERGETICI DEGLI EDIFICI AVENTI EFFETTI SUI PROSPETTI DEGLI EDIFICI O SULLE AREE ESTERNEI**

Sulle unità edilizie classificate B e C non sono ammessi:

- impianti alimentati da fonti rinnovabili sulle coperture
- sistemi d'isolamento termico a cappotto sulle facciate esterne.

Per le unità edilizie classificate D, si rinvia alle valutazioni puntuali della Commissione locale del paesaggio nell'ambito dell'esame del progetto municipale, nel rispetto delle seguenti cautele:

- gli impianti alimentati da fonti rinnovabili (es. fotovoltaico, solare termico) devono essere mitigati attraverso l'impiego di materiali e finiture di colori simili al supporto su cui vengono installati (es. manto di copertura);
- non devono occupare più della metà della superficie della falda del tetto; devono essere collocati, per quanto possibile, in posizioni poco visibili e secondo schemi regolari e ordinati.

## PARTE III

### Scheda di piano di recupero denominato “PR.CS1” (Rif. Tav. 3P3)

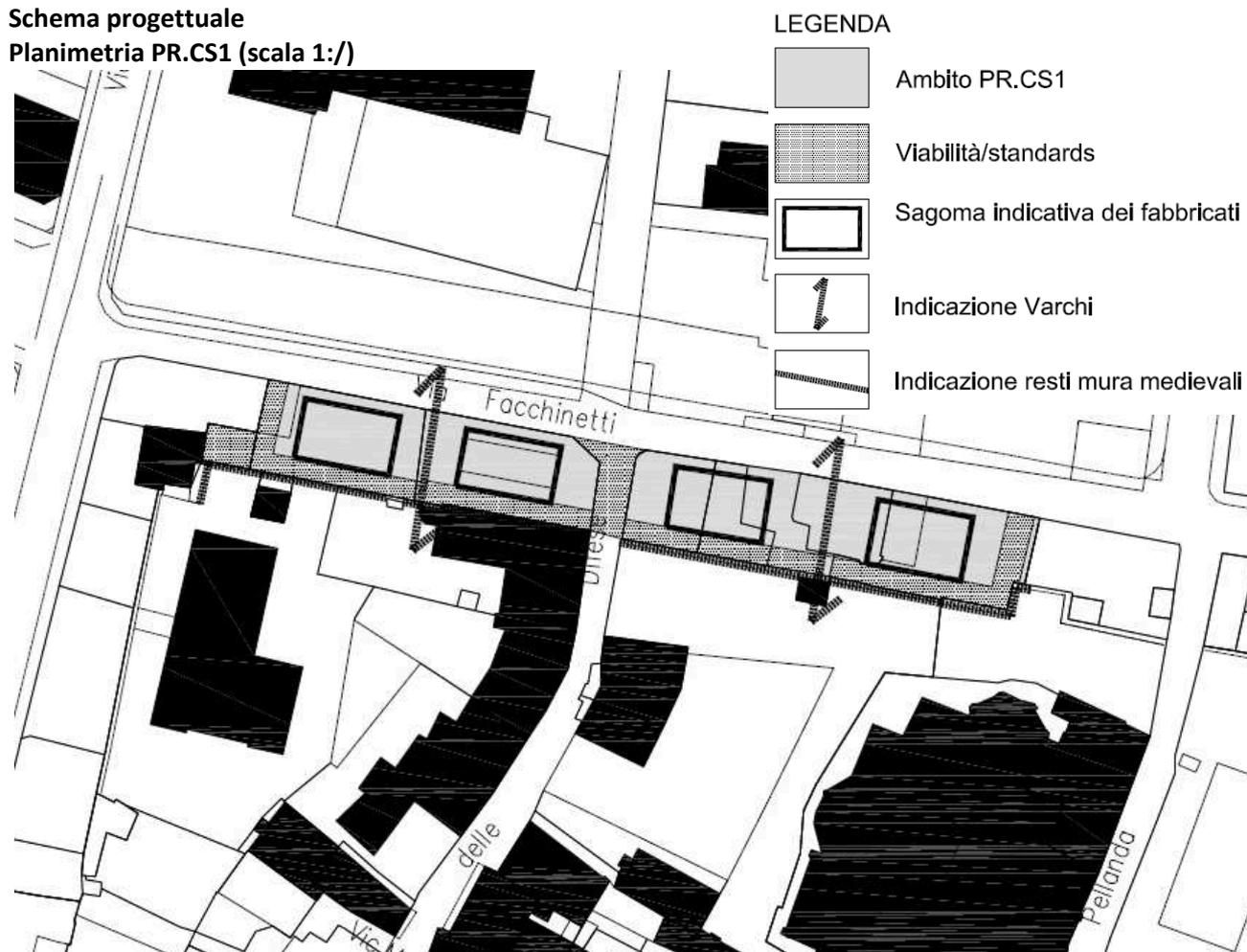
Superficie Territoriale (mq)	<b>1.170</b>
Superficie Fondiaria (mq)	<b>610</b>
Destinazione d'uso prevalente	<b>Residenziale</b>
Viabilità/Standards urbanistici (mq)	<b>560</b>
Parametri urbanistici:	
- Indice territoriale (mc/mq)	<b>2,08</b>
- Indice fondiario (mc/mq)	<b>4,0</b>
- Volume (mc)	<b>2.440</b>
- Sup. Utile Lorda (Sul)	/
- CIR (Ab/vani)	<b>24</b>
Piani fuori terra (n)	<b>2</b>
- H (m)	<b>6,50</b>
- RC (%)	<b>65</b>

**Indicazioni progettuali prescrittive (Rif. planimetria – PLAN. PR.CS1):**

Demolizione parziale o totale dei fabbricati posti in aderenza alle mura medioevali per la realizzazione di di viabilità pedonale/standards contigua alle mura; previsione di ricostruzione dei volumi demoliti con volumetrie “leggere” che consentano la percezione visiva delle mura da via Facchinetti. Dovranno essere garantiti almeno n. 2 varchi tra via Facchinetti e i resti delle mura medioevali.

**Schema progettuale**

**Planimetria PR.CS1 (scala 1:/)**



## PARTE IV

### 14. **NORME DI CARATTERE GEOLOGICO E SISMICO PER L'AMBITO DEL CENTRO STORICO.**

Nel "centro storico" come delimitato nell'Elab. Tav. 3P3, restando fatte salve le norme tecniche di carattere geologico di cui alla Titolo IV, Capo I dell' Elab. B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, valgono le seguenti prescrizioni.

#### 14.1 **Prevenzione del rischio sismico nell'utilizzazione urbanistica e nella progettazione.**

- Le indicazioni desunte dalle analisi del territorio dovranno essere considerate quale base conoscitiva per gli approfondimenti necessari a scala di progetto esecutivo. La profondità del substrato, la caratterizzazione delle coltri di copertura, gli aspetti idrogeologici legati alla soggiacenza della falda, gli aspetti stratigrafici del sito dovranno essere acquisiti in fase di redazione dei progetti relativi ai tipi di intervento edilizio rientranti nella normativa sismica, con le modalità e fino alle profondità richieste dalla normativa vigente.  
In particolare, tutti gli strumenti urbanistici esecutivi o i progetti di interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo edilizio, dovranno verificare e dettagliare alla scala d'interesse, le informazioni contenute negli elaborati geologici significativi per la risposta sismica del sito, con particolare riferimento all'Elab. Geo 4 "Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)", adeguando di conseguenza il modello geologico e geotecnico del sottosuolo.
- In presenza di coltri di copertura con caratteristiche geotecniche scadenti, a seguito dei necessari studi di dettaglio per la definizione del profilo di velocità delle onde S (Vs30) e dei possibili fenomeni di amplificazione sismica locale si dovranno mettere in atto -se del caso - interventi di mitigazione della pericolosità e miglioramento delle caratteristiche geotecniche.