

Comune di CERVASCA

PIANO REGOLATORIE GENERALE COMUNALE

**"VARIANTE SEMPLIFICATA N°1 AL P.R.C.G.
ex art.17 BIS L.R. 56/1977 e s.m.i."**

PROGETTO DEFINITIVO

INDIVIDUAZIONE TIPI D'INTERVENTO NEL CENTRO STORICO A/4
CONCENTRICO

**STRALCIO art.16 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
AL PROGETTO DEFINITIVO
"SITUAZIONE IN PROGETTO"**

TAV. 5

RIF.TO TAVOLE P.R.G.C. IN PROGETTO

TAV. B/10

La Committenza : COMUNE di CERVASCA

Allegato alla delibera Del. C.C. n. del

Il Sindaco:	Il Segretario:	Il Responsabile del procedimento:

il tecnico incaricato: arch. DAMIANO Luca



Art.16 Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche-
Zona A o Centro Storico – Aree ed edifici di particolare pregio ambientale
e architettonico

- 1- La presente norma disciplina gli interventi negli insediamenti urbani di interesse storico o semplicemente documentale (zone A o centro storico), sugli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico, artistico e/o ambientale o documentario, vengono individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i..

Disciplina degli interventi nelle zone "A" o centro storico

- 2- Nelle aree incluse nella zona "A" o centro storico, che rappresentano l'insediamento abitativo di carattere storico, si rendono opportuni interventi finalizzati al recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale, tradizionale, all'eliminazione degli elementi deturpanti, al miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.
- 3- Le destinazioni d'uso in atto negli edifici sono di norma conservate, salvo che le attività in esse ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Sono in ogni caso consentiti mutamenti di destinazione d'uso compatibilmente con:
 - usi abitativi e sussidiari quali arti e professioni
 - usi per servizi sociali e attrezzature di interesse locale
 - insediamento di attività commerciali al dettaglio nei limiti e modalità di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A.
 - destinazioni ricettive e di somministrazioni di alimenti e bevande.
 - insediamento attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nei limiti e modalità di cui all'art.46 delle presenti N.T.A.
- 4- Con provvedimento di permesso di costruire singolo sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti non vincolati:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia con esclusione delle facoltà di attuare la demolizione e ricostruzione della preesistenza fatti salvi gli interventi programmati nell'apposita tavola del P.R.G.C. in scala 1:500;
 - ampliamento una tantum della consistenza edilizia per gli usi abitativi, in misura pari al 20% della Superficie Utile abitabile della costruzione, con un massimo di m³ 100, finalizzato al miglioramento funzionale e igienico sanitario delle residenze. Tali ampliamenti, ove possibile, dovranno essere realizzati mediante recupero con cambio di destinazione d'uso di strutture preesistenti e comunque dovranno risultare compatibili con i caratteri e la tipologia della preesistenza;
 - riqualificazione degli spazi liberi interni alle cellule edilizie con eliminazione degli elementi deturpanti (demolizione senza ricostruzione) quali baracche, tettoie e altre preesistenze degradanti.

- In tutte le aree A o centro storico, in caso di ampliamenti consentiti e/o per l'apertura di finestre sono in vigore le disposizioni degli articoli 873 e 869 del codice civile, in virtù della sentenza della Cassazione Civile 08/07/2004 n.12464.
- 5- Tutti gli interventi programmati sui fabbricati ed individuati nell'apposita Tavola di Piano in scala 1:500
- 6- E' ammesso l'adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitabili ai minimi di legge senza che questo sia considerato ampliamento della consistenza edilizi.
- Tale adeguamento non dovrà comportare:
- la demolizione di volte e soffitti di pregio particolare;
 - la sopraelevazione della linea di gronda oltre il limite di m. 1,00 fermo restando che i tetti dovranno mantenere le pendenze preesistenti.
 - Se richiesto dovrà essere prodotto atto di assenso della proprietà confinante.
- 7- Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri:
- Altezza degli edifici: non è consentito di superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tenere conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni aggiunte alle originarie strutture.
 - Piani abitabili: non è consentito realizzare un n° di piani fuori terra superiore a quelli esistenti.
 - E' ammesso il recupero di eventuali sottotetti coi limiti e nel rispetto dei parametri fissati dalla L.R. 21 /1998.
- 8- Gli interventi di ristrutturazione edilizia, consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, sono ammessi unicamente per gli edifici individuati nelle tavole del P.R.G.C. o per quei fabbricati individuati con perimetrazione e ricorso al P. di R.

Vengono individuate nell'area A o Centro Storico dal P.R.G.C. i seguenti ambiti da sottoporre a preventiva approvazione del P.di R. prima del rilascio del Permesso di Costruire (art. 24 L.R. 56/77).

I Piani di Recupero denominati "P.d.R. 1a" e "P.d.R. 2a" sono i seguenti e dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti in residenza;
- distanza dai confini m. 5,00;
- altezza fronti fabbricati esistenti;
- piani fuori terra n. 2;
- rapporto di copertura fondiario 50%;
- volumetria massima recuperabile:
- per il P.d.R. 1a m³ 2.400
- per il P.d.R. 2a volumetria esistente.
- Le superfetazioni e le strutture produttive esistenti dovranno essere demolite.

Il "Piano di Recupero 3a" dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- Volumetria massima recuperabile alla residenza m³ 2.300;
- Rapporto di copertura massima fondiaria 50%;
- Le superfetazioni dovranno essere demolite;
- Distanze tra fabbricati m.3,00;
- Distanze dai confini m.3,00 – art. 905 c.c.

L'Amministrazione Comunale avrà facoltà di monetizzare le aree a servizi.

E' ammessa la rilocalizzazione, nell'ambito del Piano di Recupero, dei volumi relativi a fabbricati privi di vincoli.

Per ogni intervento è prescritto l'assolvimento delle prescrizioni di cui all'art. 38, punto 7 lett. d) della Classe di pericolosità geomorfologica.

8.bis- Nelle apposite Tavole di Piano in scala 1:500, che individuano tutti gli interventi programmati sui fabbricati esistenti nel centro storico, sono altresì identificati gli ambiti sui quali promuovere "programmi di rigenerazione urbana sociale e architettonica" ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m.i. Tali ambiti di territorio sono individuati dal Comune e possono essere proposti anche da soggetti privati mediante la proposizione di progetti da inserire nei "programmi di rigenerazione urbana sociale e architettonica". Con i "programmi di rigenerazione urbana sociale e architettonica" sono individuati edifici, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare dal punto di vista architettonico in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali.

Per tali edifici è possibile prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione con sagoma in tutto o in parte diversa da quella originaria permanendo i soli vincoli del volume preesistente, del numero dei piani fuori terra che non può eccedere quello preesistente e dell'obbligo del rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto urbano in cui sorge il fabbricato. Non è prevista alcuna premialità di cubatura. La volumetria preesistente rappresenta quindi lo standard massimo di edificabilità in sede di ricostruzione, fermo restando la possibilità di utilizzarla anche solo in parte e cioè di ricostruire un fabbricato con minore volumetria e superficie.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti in residenza.

Il "programma di rigenerazione urbana sociali e architettonica" deve perseguire quali finalità "una maggiore efficienza energetica" o "fini sociali". Le due finalità possono anche essere alternative e non necessariamente presenti entrambe nel programma di rigenerazione. Le eventuali superfetazioni o preesistenze degradanti esistenti nell'ambito dei "programmi di rigenerazione urbana sociale e architettonica" dovranno essere demolite.

La quota di standard urbanistici dovuti ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. se non reperibili, deve essere monetizzata.

- 9- Non sono ammessi, di norma interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi. Ove non già individuati nel P.R.G.C. , gli ambiti soggetti a S.U.E., potranno essere definiti con specifiche deliberazioni del

Consiglio Comunale e dovranno essere estesi ad una cellula edilizia avente significato urbanistico edilizio compiuto.

10- Per gli edifici compresi in ambiti soggetti a S.U.E., fino alla loro approvazione, potranno essere concessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

11- Gli interventi edilizi sono subordinati all'utilizzo di quei materiali da costruzione tipici degli edifici di più antico impianto. In particolare i tetti saranno realizzati in legno con mano di copertura in pietra o lose locali, in coppi alla piemontese o comunque con tegole nei colori simili. Le sporgenze devono essere realizzate con travi lignee e passafuori lasciati a vista o con cornicioni intonacati e sagomati secondo il disegno dell'epoca dell'edificio.

Tutti i particolari decorativi di pregio, quali ringhiere ed inferriate in ferro battuto, davanzali, cornicioni, portali, porte ed altri particolari di pregio artistico, dovranno essere rigorosamente ripristinati. Le finestre e le porte dovranno essere in legno, protette con persiane a gelosia in legno. Gli intonaci esterni dovranno essere di norma del tipo rustico in calce o cemento o di tipo civile.

12- Il colore esterno delle pareti dell'edificio dovrà essere eseguito in conformità al Piano Colore qualora definito dall'Amministrazione Comunale.

13- Nel riguardo degli edifici è vietato in genere:

- Modificare l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi,...)
- Sostituire elementi in vista strutturali od in legno od in pietra con elementi di altro materiale;
- Sostituire le coperture in cotto con materiale di diverse caratteristiche. Tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi manutentivi, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relative;
- Negli edifici con ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

14- Negli ambiti individuati ai sensi del presente articolo delle norme è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama ed edilizia ed i manufatti, anche isolati che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

Disciplina degli interventi sugli immobili aventi valore storico, artistico e/o ambientale o documentario.

15- Nella cartografia del P.R.G.C., sono stati individuati gli edifici che presentano interesse storico, archeologico, o demo-etno-antropologico, che sono vincolati ai sensi del D.Lgs. 156 del 24/03/06, quali beni culturali. Gli interventi edilizi ammessi su tali edifici sono subordinati al parere vincolante della Soprintendenza.

Gli interventi ammessi sui sotto indicati immobili sono :

- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo.

Il vincolo è esteso sui seguenti beni:

1. Chiesa Parrocchiale (1801-1807), Via Roma, 29;

2. Ex-Chiesa Parrocchiale (1759), Via Passatore, 1 in Fr. San Defendente;
3. Chiesa Parrocchiale (1664) Via Passatore, 36 in Fr. San Bernardo;
4. Confraternita di Cervasca (1867-1985), Via Roma, 30;
5. Chiesa Parrocchiale S.Michele (1749), Via Giovanni XXIII in Fr. San Michele;
6. Santuario San Maurizio (sec.XVII) in Fr. San Maurizio;
7. Capella della Concezione (1633), Via della Villa in Fr. San Michele.

16- Nella cartografia del P.R.G.C. sono stati altresì individuati gli insediamenti aventi carattere storico artistico o di interesse architettonico documentale, da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 – comma 1 – punti 1 e 2 – della L.R. 56/67 e s.m.i. e sui quali non esistono vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 156 del 24/03/06.

Gli interventi edilizi ammessi su tali edifici sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/67 e s.m.i. e risultano elencati nel Catalogo “Beni Ambientali ed Architettonici” rilevati ai sensi della L.R. n° 35/95 ed allegati al Regolamento Edilizio Comunale.

I beni individuati sono:

Elenco A)

1. Pilone votivo Tetto Fabbre (sec. XVIII) in Fr. San Defendente;
2. Pilone votivo (sec. XVIII) – Via Martiri della Libertà angolo Via Marconi in Fr. San Defendente ;
3. Pilone votivo (sec.XIX) Via Prato Gaudino in Loc. Prà Gaudino;
4. Affresco su casa (1500) Via Giolitti in Fr. Santa Croce;
5. Pilone di Vinay (1906), Via Martiri;
6. Pilone dei Boschi (sec. XIX), Via Prato Gaudino in Fr. San Michele;
7. Pilone “Cappellina Madonna Addolorata” (sec.XVII), Via Cotoni in Loc. Ruata Cotoni ;
8. Cappella dell’ “Auxilium Christianorum” (sec.XIX), Via Cuneo, 93.

Elenco B)

1. Cascina “ La Filatura” (1634-1800), Via Passatore,40 in Fr. San Bernardo;
2. Cascina Coccordano/Cascina Pellegrino (sec. XVII-XVIII) in Via Cuneo;
3. Villa (sec. XVIII-XIX), Via Cian in Fr. San Bernardo;
4. Cascina Tetto Garrone (sec.XVII), Via Tetto Garrone, 9 in Fr. San Defendente;
5. Cascina Colombero (sec.XVII), Via Mondolè, 7 in Loc. Colombero;

6. Cascina Bollano/Vinay (sec. XVIII), Via Martiri della Libertà;
7. Villa Dalmasso (XVIII), Via Sottano Tetto Grafino, 29 in Fr. San Bernardo;
8. Villa padronale Via Bisalta.

17- Interventi edilizi ammessi:

Per gli immobili di cui all'elenco A) :

- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo.

Per gli immobili di cui al comma 16 elenco B) :

- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia con esclusione della facoltà di attuare la demolizione e ricostruzione della preesistenza;
- Recupero alla residenza di tutti i vani non residenziali alle attività ammesse nell'area omogenea di appartenenza.

Tutti gli interventi sopra indicati devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli stessi.

I parchi di pertinenza sono inedificabili; e fatto divieto di abbattimento delle alberature di particolare pregio ornamentale ed ambientale, si ammettono le normali operazioni di manutenzione e l'abbattimento solo in comprovata necessità con l'obbligo comunque della sostituzione delle essenze eliminate.

- 18- Le operazioni di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia (ove prevista) hanno per obbiettivo il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie interne ed esterne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradanti interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Ogni immobile è stato individuato in cartografia con una perimetrazione di salvaguardia. Le aree comprese nella perimetrazione sono inedificabili.

- 19- Nei complessi rurali di interesse architettonico - documentale, individuati ai sensi del comma 16 elenco B), fatte salve destinazioni d'uso in atto, è ammesso il recupero delle parti di fabbricati, ad uso agricolo (ex stalle, fienili, granai) in disuso. Per destinazioni residenziali permanenti o stagionali o attività ammesse nell'area omogenea di pertinenza.