

COMUNE di CERVASCA REGIONE PIEMONTE

COMUNITA' MONTANA VALLE STURA

PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE

Variante semplificata n° 2 al P.R.G.C. ai sensi
dell'art n. 17 bis comma 6 della L.R 56/77 e s.m.i

TAVOLA 8

Committente:
Bima Andrea

Bima Architetto Valentina
Via Luigi Einaudi 12 -CERVASCA- CN
TEL. 0171.46420
e-mail:valebima@hotmail.com

Spiridione Geometra Agostino
Via Giorgio La Pira 4 -CERVASCA- CN
TEL. 0171.85447 FAX 0171.857533
e-mail:ago@studiogeo.191.it

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

Il Sindaco:

Il Segretario:

Il Responsabile del Procedimento:

TAV.

B/12

Norme tecniche di attuazione IN VARIANTE
Stralcio art. 30

84

Art. 30 Recupero degli edifici rurali abbandonati o non più necessari all'attività agricola

1 - Gli edifici rurali che risultino abbandonati e quelli che eventualmente vengano dimessi a seguito della cessazione dell'attività agricola, non gravati da vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono essere riutilizzati per destinazioni residenziali.

2 - Per gli edifici rurali gravati da vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., è consentito il recupero per destinazioni residenziali, nei casi di morte, di invalidità, e di cessazione per causa di forza maggiore dell'attività agricola da parte del titolare dell'azienda, accertate dalla Commissione Comunale di Agricoltura.

Vol. B/11 – N.T.A. al P.R.G.C. a seguito della 5^ Variante Parziale – Comune di Cervasca

87

14 - Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari all'attività agricola come descritti ai commi 1 e 2 del presente articolo, aventi caratteristiche strutturali e tipologiche particolari quali i capannoni prefabbricati e/o le strutture ad essi assimilabili per analogia, per i quali non è proponibile un riuso in chiave residenziale, possono essere recuperati, previa verifica di compatibilità con l'ambiente circostante da parte della Commissione Comunale di Agricoltura, per attività di raccolta, lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli, per attività commerciali florovivaistiche, come magazzini per i prodotti del suolo (sementi, concimi, antiparassitari, fitofarmaci,...), per attività commerciali dei prodotti del suolo. Anche in questo caso il recupero è subordinato alla verifica della sussistenza delle principali opere di urbanizzazione: adeguato accesso viario, adeguato auto-approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico o privato. Deve essere altresì assicurato un idoneo sistema di smaltimento delle acque luride.

15- Nelle tavole del Piano Regolatore Generale Comunale, con riferimento ai disposti dell'art. 25 - comma 2 - lettera e) - della L.R. 56/1977 e s.m.i. sono individuati in modo puntuale gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle azi ende agricole per i quali è previsto l'intervento di totale demolizione con ripristino dell'area a coltura agricola o a rimboschimento con trasferimento della relativa cubatura residenziale e di una quota della superficie coperta dei fabbricati accessori all'attività agricola in altra area agricola, che deve essere altresì individuata in modo puntuale sulle tavole del P.R.G.C. - In fase di ricostruzione di volumetria in altra area, il volume complessivo del nuovo complesso (fabbricato destinato alla residenza ed eventuali fabbricati accessori fuori terra anche distaccati da quello principale quali autorimesse - deposito attrezzi da giardino - legnaie chiuse), non dovrà essere superiore a quello dell'edificio rurale abbandonato che è stato oggetto di demolizione. Vale dunque il principio della onnicomprensività del costruito nel calcolo del volume in ricostruzione.

Nella ricostruzione della volumetria in altra area, si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili secondo la normativa vigente (realizzazione edifici in classe energetica A o B). Per le finalità di risparmio idrico, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, si dovrà prevedere chi siano utilizzata per tutti

Vol. B/11 – N.T.A. al P.R.G.C. a seguito della 5^ Variante Parziale – Comune di Cervasca

85

3 - Per la conservazione di tali edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4 - Il recupero con mutamento di destinazione d'uso è invece ammesso attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

5 - Possono essere recuperati tutti i volumi esistenti e cioè sia quelli già aventi eventualmente una funzione abitativa preesistente e sia quelli un tempo destinati ad uso agricolo (stalle, fienili, magazzini).

Nel conteggio del volume esistente non possono essere calcolate le "pantalere", ancorché parzialmente chiuse.

6 - Qualora la preesistenza sia di modeste dimensioni e cioè non consenta di realizzare una Superficie Utile Lorda complessiva di almeno m² 150 è ammesso, unatantum, un modesto ampliamento nella misura massima del 20% della superficie utile lorda esistente con un minimo garantito di m² 25.

Qualora un edificio rurale, costituente un corpo unico alla data di adozione del presente P.R.G.C. venga frazionato per beneficiare dell'ampliamento anzidetto, tale frazionamento non è considerato valido ai fini urbanistici ed edilizi.

7 - Gli interventi di recupero potranno portare alla realizzazione di più unità abitative.

8 - E' ammesso l'adeguamento dell'altezza utile interna dei vani ai minimi di legge per renderli abitabili senza che questo sia considerato ampliamento della consistenza edilizia. 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.

9 - Il recupero degli edifici rurali abbandonati o non più necessari all'attività agricola è subordinato alla verifica della sussistenza delle principali opere di urbanizzazione: adeguato accesso viario adeguato approvvigionamento idrico mediante acquedotto

Vol. B/11 – N.T.A. al P.R.G.C. a seguito della 5^ Variante Parziale – Comune di Cervasca

86

pubblico o privato. Deve essere altresì assicurato un idoneo sistema di smaltimento delle acque luride.

10 - (*stralciato*)

11 - Gli edifici rurali di cui ai commi precedenti possono essere altresì recuperati per attività agrituristiche, pubblici servizi, attività alberghiere, attività artistiche (pittori, ceramisti,...).

12 - Per l'insediamento di attività agrituristiche, pubblici esercizi o attività alberghiere, deve essere altresì assicurata una dotazione di aree a parcheggio privato nella misura di m² 50 ogni 100 m² di superficie utile lorda di pavimento per locali adibiti alla consumazione di pasti e bevande, di m² 20 ogni tre posti letto per le attività alberghiere.

13 - Negli interventi sugli edifici esistenti di origine rurale le opere da eseguire, a seguito di una documentata analisi della tipologia edilizia preesistente da allegare al progetto per il rilascio del permesso di costruire, debbono uniformarsi alle preesistenze riprendendole anche attraverso moderne reinterpretazioni che valorizzino gli elementi da conservare e vi si accostino con estrema sobrietà ed uniformità. In particolare per quegli edifici che presentano un valore documentario significativo è vietato in genere:

modificare o impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, pendenze delle falde dei tetti, lesene, portali, affreschi ...);

introdurre nelle coperture abbaini o altri manufatti che interrompano la regolarità delle falde del letto;

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.

Vol. B/11 – N.T.A. al P.R.G.C. a seguito della 5^ Variante Parziale – Comune di Cervasca

87 /a

gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto. Nella ricostruzione, nella realizzazione della facciata dell'edificio, si dovrà prevedere l'utilizzo di materiali opachi o colorati o satinati o idoneamente serigrafati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da rendere visibile la costruzione all'avifauna ed evitare collisioni.

Nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di ricostruzione l'impermeabilizzazione dell'area medesima (in particolare quella con uso di manto bituminoso), dovrà essere ridotta solo ai luoghi di maggior passaggio adottando quindi tutto dove è possibile pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate per cortili ed i parcheggi. Nella ricostruzione si dovrà curare la limitazione della dispersione del flusso luminoso di eventuali impianti di illuminazione esterna del fabbricato. Si dovranno altresì limitare le ore di accensione dell'eventuale illuminazione decorativa.

Vol. B/11 – N.T.A. al P.R.G.C. a seguito della 5^ Variante Parziale – Comune di Cervasca