

## NORME DI ATTUAZIONE

### PREMESSA

Art. 1. Strumentazione Urbanistica Sovraordinata

Art. 2. Ambito applicativo, portata della norma e tempi di attuazione

Art. 3. Contenuti e scopi della normativa

Art. 4. Interventi ammessi e modalità attuative

Art. 5. Interventi edilizi e Materiali impiegati

Art. 6. Altezze interne

Art. 7. Dismissioni a servizi

## NORME DI ATTUAZIONE

### PREMESSA

Le presenti Norme, contenute nel Piano di Recupero, sono redatte ai sensi dell'art. 41 bis della Legge Urbanistica Regionale 56/77 e successive modificazioni e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia.

Esse sono valide per la riqualificazione dell'ambito urbano dell'area identificata in cartografia, in particolare, per quanto attiene, gli interventi ammessi sugli edifici e la composizione architettonica delle maniche costituenti l'aggregato edilizio.

Nelle Tavole di Piano è evidenziata l'accessibilità: i percorsi pedonali e veicolari.

### Art. 1. Strumentazione Urbanistica Sovraordinata

Il Comune di Castellamonte è dotato di P.R.G.C. approvato con:

- DGR n° 118-16892 in data 22/06/1982
- DGR n° 86-947 in data 11/10/1988
- DGR n° 19-18421 in data 21/04/1997
- Variante strutturale adottata in data n° 66 del 12/12/2012
- successiva Variante Strutturale adottata in data n° 30 del 29/11/2013
  
- Il Piano di Recupero è stato perimetrato come da cartografia allegata, ed adottato con delibera del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art 17, comma 8 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_
- È stata depositata richiesta di correzione dell'errore materiale inerente la perimetrazione del Piano di Recupero nel Centro Storico al protocollo n°12992 in data 14 settembre 2015
- Successivamente è stato modificato ai sensi dell'art. 17 commi 8 - 9 della L.R. 56/1977 e commi 4-5-8 delle N.T.A. del P.R.G.C. con deliberazione del Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Art. 2. Ambito applicativo, portata della norma e tempi di attuazione**

1. Il presente Strumento urbanistico esecutivo, precisamente Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, è redatto ai sensi dell'art. 41 bis della Legge Urbanistica Regionale 56/77 e successive modificazioni.
2. Il Piano di recupero ha valenza 10 anni, a partire dall'approvazione definitiva da parte della giunta e la relativa pubblicazione sul Bur.
3. Le relative dismissioni, con le relative opere di urbanizzazione (se previste nel P.d.R.), dovranno essere eseguite prima della scadenza di cui al comma 2.
4. Le presenti norme costituiscono parte sostanziale del Piano di Recupero, ne indicano le indicazioni cartografiche e, nel caso di contraddizione, prevalgono rispetto ad esse. Nel caso in cui la prescrizione normativa non risultasse letteralmente univoca, devono essere assunte quale prevalente criterio interpretativo, le finalità generali rispetto al successivo punto.
5. Nell'ambito delle presenti norme, e per quanto dalle stesse non diversamente disciplinato, si intendono richiamate le Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C.
6. Le eventuali disposizioni contrastanti, introdotte dalle varianti strutturali o non strutturali del P.R.G.C. successivamente all'approvazione del Piano di Recupero, non sono applicabili se non allo scadere dell'arco di validità del medesimo o se non espressamente formulate come integrative e/o modificate dalle presenti norme.
7. Non sono inclusi nell'area del Piano edifici vincolati ex D.L. 42/2004, per i quali gli interventi sono soggetti al parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici ed Ambientali.  
Va tuttavia sottolineato che dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici di pregio architettonico e storico esistenti: nello specifico, verrà recuperato e restaurato il fregio che funge da cornice nell'ingresso pedonale esistente.
8. Il piano, essendo perimetrato nelle zone di recupero individuate ai sensi dell'art. 12 e 24 della L.R. 56/77, è soggetto al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali, ex art 91 bis 56/77.

9. Verifica e/o assoggettabilità a Vas: il Piano di Recupero di libera iniziativa proposto all'adozione comunale, non può essere assimilato a quelli elencati in termini tassativi dal comma 2 dell'articolo 6 del D.lgs 152/06; esso non pianifica il territorio e non incide sulla destinazione dei suoli, ma si limita a regolare interventi alla scala esclusivamente edilizia relativi a edifici già esistenti. Ferma restando l'ottemperanza alle norme del P.R.G.C., che consentono l'esecuzione di tali interventi edilizi solo subordinatamente all'approvazione di un P.d.R, lo strumento urbanistico esecutivo è svuotato di ogni valenza pianificatoria e, conseguentemente, privo di qualsivoglia possibile rilevanza ambientale. La verifica di assoggettabilità alla VAS (di cui al comma 3 dell'articolo 6) è elaborata per la pianificazione territoriale e la destinazione dei suoli prevista dal comma 2 dell'articolo 6 del D. Lgs 152/06, pertanto non per interventi edilizi proposti dal Piano di Recupero in oggetto.

### **Art. 3. Contenuti e scopi della normativa**

1. Gli obiettivi generali del presente Piano di Recupero sono quelli definiti dal P.R.G.C.: conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio.
2. Nello specifico i contenuti e gli scopi della normativa sono riassumibili nei seguenti punti:
  - a. interventi da attuarsi sugli edifici appartenenti al complesso edilizio e sulle relative aree cortilizie;
  - b. elementi della composizione architettonica degli edifici, quali: la tinteggiatura dei fronti, le tipologie di serramenti, di sistemi oscuranti, la tipologia delle coperture, la geometria compositiva dei fronti;
  - c. sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice fondiario di area con incremento di carico insediativi;
  - d. sostituzione e/o reintegrazione di elementi architettonici ricadenti nella casistica degli interventi definiti dalle Norme del P.R.G.C.: manutenzione

ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

3. Il piano di recupero si pone la finalità della conservazione formale degli aspetti compositivi preesistenti.

#### **Art. 4. Interventi ammessi e modalità attuative**

a. Gli interventi previsti, posti in essere dal Piano di Recupero sono:

- o Ristrutturazione di tipo B con demolizione e ricostruzione vincolata, con incremento di carico insediativo.

L'intervento previsto produrrà infatti un aumento teorico di carichi insediativi e gli standard urbanistici risultano verificati, come riscontrabile dai calcoli planovolumetrici presenti negli elaborati allegati alle tavole di progetto.

Il progetto proposto come piano di recupero tratterà un recupero abitativo mediante demolizione dello stato esistente e conseguente ricostruzione con ampliamento della volumetria attuale, al fine di poter realizzare un edificio residenziale plurifamiliare, ben integrato nel contesto preesistente.

Si manterrà inalterato il carattere originario degli edifici interessati, sottolineando gli aspetti compositivi, i materiali e gli aspetti tecnici che hanno originato il fabbricato.

- b. *Modalità attuative:* **Il piano potrà essere attuato in più comparti differenti**, con tempistiche, modalità e da soggetti differenti.

#### **Art. 5. Interventi edilizi e Materiali impiegati**

Il Piano di Recupero in oggetto, pur mettendo in atto una serie sistematica di opere, vuole sottolineare il carattere architettonico dei fabbricati, evidenziandone

la destinazione originaria, operando un intervento di tipo filologico, che valorizzi il complesso edilizio e l'opera antropologica.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un fabbricato A con destinazione residenziale a due piani fuori terra più un piano mansardato e un piano interrato su tre lati (nord, ovest ed est) e un basso fabbricato B adibito a rimesse.

Il fabbricato A, che avrà uno sviluppo planimetrico simmetrico e rettangolare (ad eccezione della parte curva in corrispondenza del vano ascensore), sarà così composto:

✓ al piano seminterrato:

box, cantine e vani tecnici, ingressi che conducono ai due vani scala - ascensore;

✓ al piano rialzato:

due bilocali e due trilocali, tutti serviti da balconi sia a nord sia a sud, due vani scala - ascensore;

✓ al piano primo:

due bilocali e due trilocali, tutti serviti da balconi sia a nord sia a sud, due vani scala - ascensore;

✓ al piano secondo mansardato:

due bilocali e due trilocali, tutti serviti da balconi a nord e da terrazzini a sud, due vani scala - ascensore.

Al piano seminterrato si accederà mediante una rampa centrale posta a nord.

La copertura sarà con orditura in legno e manto di copertura in coppi, i solai piani saranno in laterocemento, la muratura perimetrale in mattoni e gli intonaci di tipo tradizionale.

Il vano ascensore sarà caratterizzato da facciate e copertura in vetro strutturale.

I balconi e o terrazzini avranno andamento curvilineo e saranno caratterizzati da ringhiere in ferro battuto a disegno ondulato.

I serramenti avranno telaio in legno e come sistemi oscuranti sono previste gelosie.

Il fabbricato B, che avrà uno sviluppo planimetrico rettangolare, sarà così composto:

✓ undici box auto singoli con apertura di tipo basculante.

La copertura di tale edificio sarà in lamiera grecata, i solai saranno in laterocemento e la muratura perimetrale sarà in mattoni con intonaci tradizionali.

La sagoma degli edifici, l'altezza degli stessi, le dimensioni planimetriche, il numero delle unità immobiliari, definiti negli elaborati grafici e tecnici, mantenendo inalterato il numero degli edifici e la loro tipologia, hanno carattere puramente indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei singoli Permessi di Costruire.

Si precisa inoltre che non costituirà varianti al Piano di Recupero l'utilizzo della residua SLP consentita dalle N.T.A. del PRGC di mq 415,94 (1550 mq SLP massima del P.d.R. – 1134,06 mq SLP indicativa del P.d.R.) sia in un eventuale piano mansardato in più, sia in aumento della manica o modifica della sagoma, nel rispetto comunque inderogabile dell'altezza massima prescritta all'art. 26 delle NTA ( $h_{max} = 12,50$  m) e della SLP massima realizzabile di 1550,00 mq.

#### **Art. 6. Altezze interne**

Le altezze dei locali interni di abitazione, visto che gli edifici inseriti nel Piano di Recupero presentano caratteristiche tipologiche specifiche del luogo e sono meritevoli di conservazione, potranno essere in deroga ai requisiti igienico-sanitari, come disposto dalle Modificazioni alle istruzioni ministeriali del 20 giugno 1986 al Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975; esse possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio. Pertanto dovrà essere prodotta una relazione che preveda la realizzazione o attesti l'esistenza di condizioni idonee a garantire comunque, in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'unità immobiliare e dei vani utilizzabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre oppure dai riscontri d'aria trasversali oppure dall'impiego di mezzi di ventilazione ausiliaria.

**Art. 7. Dismissioni a servizi**

Trattandosi di un intervento riguardante un recupero abitativo mediante demolizione dello stato esistente e conseguente ricostruzione con ampliamento della volumetria attuale, al fine di poter realizzare un edificio residenziale plurifamiliare, si contempla un aumento teorico di carichi insediativi.

Gli standard urbanistici risultano verificati, come riscontrabile dai calcoli planovolumetrici presenti negli elaborati allegati alle tavole di progetto. Inoltre va rilevata la presenza di aree a servizi pubblici consolidate e limitrofe al fabbricato in oggetto.

È previsto un assoggettamento ad area pubblica a parcheggio o a servizi sul lato nord della perimetrazione del P.d.R..