

Allegato alle deliberazioni del Commissario Straordinario (art. 32)
n. 45 del 22.5.1998

COMUNE DI CUNEO

COMUNE DI CUNEO

II SEGRETARIO GENERALE
Dott. Vittorio Quaglia



SETTORE URBANISTICA

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dr. Carmelo BONSIGNORE)

PIANO REGOLATORE GENERALE

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5.XII.1977 N.56

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 140 - 3849
DEL 14.10.1986 E SUCCESSIVE VARIANTI

STRALCIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE VIGENTI art. 8

18

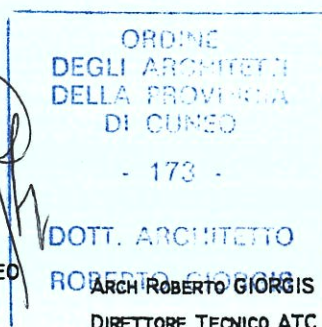


IL DIRIGENTE
arch. Giovanni F. LUCHINO

VARIANTE AL P.R.G. N.9 : AREE VARIE



AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA DELLA PROVINCIA DI CUNEO
- VIA S. CRUCE N.11 - 12100 CUNEO - TEL. 0171/44.0511 -



Art. 8 - R 1
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
a CARATTERE STORICO,
ARTISTICO e DOCUMENTARIO

PRESCRIZIONI

Rappresenta il Centro Storico della Città, come delimitato nella cartografia di P.R.G., in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

Gli interventi sono ammessi sia con concessione diretta, sia previo strumento urbanistico esecutivo e dovranno essere progettati tendendo al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) l'integrale recupero del tessuto edilizio, con operazioni coordinate sul suolo pubblico, sul verde e sui servizi, sull'arredo urbano e sull'organizzazione del traffico e dei trasporti;
- b) il restauro conservativo del tessuto edilizio con operazioni di adeguamento tecnologico e di consolidamento per il recupero igienico e funzionale, di ripristino architettonico e di eliminazione degli elementi e dei fattori di incoerenza e di degrado;
- c) la preservazione del tessuto sociale mediante un attento controllo delle modificazioni d'uso del patrimonio edilizio, che dovranno di norma essere orientate al massimo recupero abitativo, compatibilmente con le esigenze per garantire ai residenti standards di vita accettabili ed omogenei con il contesto urbano e di salvaguardare le attività economiche (commerciali, artigianali e di servizio esistenti)

NORME di INTERVENTO

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenze
- servizi per l'istruzione e di interesse comune
- parcheggi pubblici e privati
- attività direzionali, commerciali e ricettive

N. d. A.

- attività di tipo artigianale locale di servizio non nocivo e molesto, escluso le lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo
- servizi di interesse generale e culturale
- servizi per parco, gioco

Interventi ammessi:

Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dei valori ambientali, monumentali ed urbanistici del tessuto esistente, sulla base degli indirizzi fissati dall' art. 24 della L.R.U.

Per i contenuti e la portata degli interventi indicati in appresso, si deve fare esplicito riferimento a quanto contenuto nella circolare regionale n. 5/S.G. del 27.4.1984.

Gli stessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

Attuativamente tali interventi possono avvenire:

- fino al restauro e risanamento conservativo per gli immobili di interesse storico ed ambientale individuati nella tav. D 3 e relativi alla zona R 1, ***ivi compreso l'edificio in Zona PdR individuato col seguente asterisco*** ⦿.
- fino alla ristrutturazione edilizia per tutti gli altri immobili non compresi tra quelli di cui alla precedente linea e non interessati da P.d.R..

L'edificio indicato col seguente asterisco ⦿, pur essendo interno ad una zona di Piano di Recupero, è soggetto ad intervento di "ristrutturazione edilizia" con concessione singola e diretta, per causa di pubblica incolumità.

Di norma, gli interventi di cui sopra dovranno essere eseguiti, per quanto riguarda le facciate, sia interne che esterne, utilizzando materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli originari, ed in ogni caso, non sono ammissibili:

- tegole marsigliesi diverse da quelle in tinta rossa, tegole canadesi, lamiere grecate verniciate, ondolux, ecc. per le coperture.

- serramenti in alluminio anodizzato al naturale, avvolgibili sia in legno che in plastica, persiane in ferro e alluminio e comunque tutti quei materiali che non si adattano e non siano consoni con l' Ambiente
- rivestimenti di facciata come cemento a vista, piastrelle, mattoni paramano, intonaci graffiati e spruzzati, rivestimenti plastici o quarziti murali, rivestimenti in pietra non locale e non consona con l' ambiente.

E' comunque fatto divieto d'uso di qualsiasi altro tipo di materiale non adatto all'ambiente ed estraneo ai caratteri originari dell'edificio.

La ristrutturazione urbanistica, attuabile esclusivamente nell'ambito dei perimetri soggetti a S.U.E., risulta ammissibile sulla base dei disposti di cui all' art. 24, 4^a comma - lettera d), art. 13, 3° comma, lettera e) della L.R.U. e nel rispetto dei valori Storico ambientali di cui al precedente art. 7.

Il piano individua le zone di recupero, ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 27 e segg. della L.N. 457/78. In sede di operatività tale individuazione potrà essere ulteriormente articolata, con più specifico riferimento alle peculiari condizioni di degrado di ogni singola cellula edilizia.

Il Comune in sede di Programma di Attuazione o comunque con delibera ai sensi dell' art. 27 della legge citata potrà individuare altri ambiti nei quali il rilascio della concessione e' subordinato alla formazione del piano di recupero.

L'operatività in tale zona di recupero è stabilita dagli artt. 27, 28 e 30 della Legge n. 457/78.

Condizioni

L' attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata al loro inserimento nei Programmi di Attuazione e sono fatte salve le deroghe di cui agli artt. 33 e 91 quinquies della L.R.U.

Nei casi in cui si voglia assicurare il necessario coordinamento e le opportune concatenazioni spaziali e temporali per interventi su più unità edilizie e si richieda la contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione, espressamente previste, si dovrà procedere alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 38, 39, 40, 41 bis e 43 della L.R.U. Ove il P.P. o il P.d.R. comprenda immobili individuati nella Tav. E 1 facenti parte della zona R 1 e/o F 3 (zona culturale) e/o edifici di interesse storico-artistico, di cui alla Tavola D3, si applicano le procedure di cui all' ultimo comma dell' art. 40 della L.R.U..

Il rilascio delle concessioni relative alle aree ed agli immobili indicati nella Tav. D 3 e compresi nella zona R1 è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 49 ultimo comma della L.R.U.

Per interventi parziali, che non interessino l'intero edificio, è vietato il cambiamento di destinazione d'uso da residenza ad altre destinazioni.

Qualora l'intervento costruttivo riguardi l'intero edificio (vano scala) le destinazioni di attività direzionali, commerciali, ricettive e l'artigianato locale di servizio non nocivo e molesto, sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 30% della superficie lorda di pavimento oggetto di

N. d. A.

intervento, fermo restando che il rimanente 70% sarà destinato ad abitazione, da reperirsi di norma ai piani superiori a quello terreno.

Il superamento del sopraccitato limite del 30% e' sempre consentito per le attrezzature ricettive e per ristoranti, bar e locali destinati ad attività culturali e ricreative di pubblica utilità ed interesse generale.

Ammezzati e sotterranei non utilizzabili ai fini abitativi per carenze regolamentari igieniche o unità immobiliari già collegate alle attività commerciali esistenti possono soddisfare eventuali esigenze di ampliamento dell'attività extra residenziale consentita anche in deroga alla norma del 30% complessivo.

Sono ammessi ampliamenti di destinazioni d'uso direzionale e del terziario superiore, in genere, già in essere all'atto dell'adozione del progetto preliminare di Piano, anche se comportanti il superamento del limite massimo complessivo del 30%, fino al massimo di un ulteriore 20% della superficie lorda di pavimento dell'edificio.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali e di tutela culturale, di cui all'articolo 7.

Per la viabilità urbana valgono gli allineamenti stradali in atto, a tutela dell'ambiente e delle visuali.

Gli interventi nel Centro Storico sono comunque ammessi nel rispetto della prescrizione della legge n. 1089 dell'1.6.1939 e successive modificazioni " tutela delle cose di interesse artistico e storico"

Gli edifici vincolati di cui alla Tav. D3 sono soggetti esclusivamente agli interventi edilizi di cui all'art. 24, 4^a comma lettera a) della L.R.U.

Gli interventi stessi dovranno rispettare le indicazioni contenute nella carta "E2" - "Centro Storico Coerenze Ambientali" in scala 1:500 costituente allegato tecnico di P.R.G..

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sono subordinati:

- alla conservazione delle originarie forme, volumi, stili con utilizzo di materiali consoni all'ambiente.
Eventuali modifiche ai prospetti interni potranno essere ammesse purchè non alterino in modo sostanziale i caratteri originali del fabbricato e si inseriscano armonicamente nel contesto generale dei prospetti stessi.
Sono altresì ammesse lievi modifiche dei prospetti esterni, previo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti per il Piemonte per gli edifici vincolati (Legge n° 1089/1939) o della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali (Art. 91 bis Legge Regionale n° 56/1977) per gli altri casi.

N. d. A.

- all' effettivo e documentato non incremento della superficie netta abitabile al fine di non convalidare situazioni di disagiata ed antigienica abitabilità
- al mantenimento della destinazione d'uso attuale, salvo altre destinazioni purché documentate e compatibili.

Di norma gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno progettati ed attuati prevedendo come valore massimo la riutilizzazione di tutte le superfici utili lorde nel soprassuolo e nel sottosuolo esistenti oltre ad un incremento massimo pari al 20%, per problemi connessi alla funzionalità ed igienicità dei nuovi e/o ristrutturati e/o risanati organismi edilizi. Gli incrementi comunque non potranno configurare una densità volumetrica fondiaria complessiva superiore a 5 mc./mq.