

NOTA:

Il testo aggiunto o modificato a seguito delle Controdeduzioni alle Osservazioni della Regione Piemonte prot. 27175/DB0817 PPU del 6/7/2010 **è evidenziato in corsivo grassetto sottolineato;**

Il testo aggiunto o modificato a seguito delle Modifiche ex officio della Regione Piemonte di cui alla DGR 28/11/2011 n. 28-2935 pubblicata sul B.U.R. n°49 del 7/12/2011 **è evidenziato in rosso corsivo grassetto .**



TITOLO V IL SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO 1 CENTRI, NUCLEI ED AREE DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE IN AMBITO URBANO

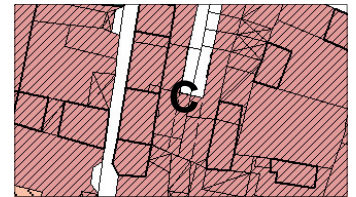
Centri, Nuclei ed Aree di Pertinenza: assetto urbanistico

Art. 80

CODICE AREA

C

SIMBOLOGIA IN CARTOGRAFIA DI PRGC



1. L'assetto urbanistico del territorio di Giaveno è costituito da un sistema molto complesso, articolato e diffuso di nuclei frazionali e borgate di fondovalle (C, AR) e di annucleamenti montani (NM), collegati da una ricca trama di percorsi convergenti nel Centro Storico vero e proprio. Quest'ultimo è formato da un nucleo centrale perimetrato da mura (di cui rimane traccia parziale) e da espansioni circostanti d'epoca ottocentesca, mentre i primi sono stati individuati mediante l'involuppo dell'insediamento originario e delle aree colturali di immediata pertinenza risultanti nei catastri storici. I nuclei presentano sotto il profilo della tipologia edilizia e delle sussistenti aree di pertinenza ambientale una più marcata connotazione dell'originario impianto rurale, con non pochi casi di sopravvivenza delle attività agricole e dell'allevamento.
2. Il P.R.G.C. a norma dell'art. 24 della L.R. n° 56/77 perimetra gli elementi componenti di detto antico sistema di organizzazione urbanistica del territorio nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:1.000, e con riferimento a queste ultime ne dispone la disciplina particolareggiata prevista all'art. 14 della L.R. 56/77. Tutto ciò con riferimento allo stato di conservazione / compromissione / obsolescenza del tessuto edificato ed in base alla seguente organizzazione territoriale per i Centri, nuclei ed aree di pertinenza in ambito urbano:
 - A. Centro Storico di Giaveno (tav. 3.1.)
 - B. Borgate e frazioni di fondovalle urbane:

Fasella - Gavotto	(tav. 3.1.)
Buffa - Calvettera	(tav. 3.2.)
Ruata Sangone - S. Martino - Bottetto - Villa	(tav. 3.3.)
Villanova - Giacone - Lussiatti - Sala	(tav. 3.4.)
Selvaggio - Bergeretti - Pontepietra - Magnana - Tunin	(tav. 3.5.)

**Salvaguardia dei caratteri tipologici, compositivi ed edilizi sussistenti****Art. 81**

1. Mediante indagine diretta sono stati rilevate e documentate negli atti di Piano le principali caratteristiche tipologiche della trama edilizia e compositiva dei manufatti così riassumibili, di cui il P.R.G.C. prevede la salvaguardia:
2. Insediamenti aggregati di fondovalle aventi caratteri edilizi compositi e comparsa degli stili
 - 2.1. Tipo edilizio a corte. Elementi caratterizzanti:
 - manica semplice con antistante ballatoio su uno o più livelli
 - manica semplice con antistante loggiato in uno o più ordini
 - loggiato talora concluso nel sottotetto con vano continuo (avente un tempo uso complementare alle funzioni rurali ed artigiane)
 - presenza costante di androne carraio sito in prevalenza nelle murature del recinto
 - copertura in cotto (con maggiore diffusione del coppo)
 - travate e tettoie d'impianto rurale normalmente elevate
 - presenza di alcuni casi di edilizia pregiata con apparato decorativo ed elementi caratteristici (portali, affreschi, pozzi in pietra).
 - 2.2. Tessuto composito del Centro Storico. Elementi caratterizzanti:
 - impianto viario e murario medievale
 - tipologia prevalente a corte con alterazione delle modalità organizzative del tipo edilizio per presenza storicamente affermatasi di attività mercantili e produttive
 - varietà di stili con arricchimento dell'apparato decorativo (lesene, fasce, marcapiani, cornici, cornicioni aggettanti, affreschi, ecc.)
 - frequente rovesciamento su via dei fronti principali
 - alterazione dei caratteri architettonici originari a partire dall'ottocento, con tipi edilizi estroversi dotati di balconi a sporgere, moduli decorativi tipici, trompe l'oeil, gerarchia di valore nell'ambito del recinto della casa a corte tra edifici frontestanti le strade ed edifici interni
 - esemplari edilizi con caratteri medievali (finestratura ristretta, passate su strada ecc., portali, ecc.)
 - presenza saltuaria di loggiati di distribuzione
 - presenza di androne carraio compreso nel corpo dell'edificio
 - coperture prevalentemente in cotto, con prevalenza del coppo, a spioventi pronunciati (specie nei tipi riferibili ad epoche più antiche)
 - prevalenza degli intonaci nei rivestimenti, con assenza di pietra a vista
 - scarso rilievo dell'apparato secondario (pozzi, fontane, ecc.)
 - strutture portanti più complesse con presenza di orizzontamenti voltati e lignei talora di pregio
3. Nei Nuclei Storici e, comunque, sugli edifici per cui il P.R.G.C. precisa il tipo di intervento con vincolo topograficamente definito, è comunque fatto divieto:
 - 3.1 di disattendere i caratteri tipologici costitutivi, specie in presenza dell'androne carraio e degli eventuali loggiati e porticati;
 - 3.2 di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.).
 - 3.3 di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno od in pietra, con elementi di altro materiale.
 - 3.4 di realizzare strutture di protezione climatica permanente (verande).
4. Negli interventi edilizi si dovrà aver cura di ripristinare tutti gli elementi architettonici, strutturali e non, e decorativi, compromessi o mascherati da incauti interventi di manutenzione o ristrutturazione.
5. Il P.R.G.C. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.
6. Alla pratica edilizia presentata per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere allegati, quale parte integrante, tutti i documenti cartografici, catastali, di rilievo e fotografici che consentano l'esatta individuazione dell'edificio e dell'area di pertinenza; esplicitino i caratteri tipologici, tecnologici, decorativi e strutturali, nonché lo stato di conservazione delle parti e dell'insieme e le destinazioni d'uso particolareggiate in atto (o in origine se disattivate) anche delle aree scoperte; evidenzino altresì le caratteristiche dell'ambiente circostante, edificato e non.



7. Tutti gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle successive norme edilizie di carattere generale, con la precisazione che, per gli edifici di carattere storico - documentario, tali norme hanno valore laddove non altrimenti specificato o prescritto nei singoli tipi di intervento ammessi di cui alle Tavole in scala 1:1000. Tali norme si applicano sia ai casi di recupero dell'esistente, sia ai casi di nuova edificazione, compresi quelli derivanti da interventi di demolizione.
- 7.1. Gli interventi ammessi per i singoli edifici devono essere realizzati ripristinando i caratteri originari degli elementi edilizi che hanno subito radicali trasformazioni, quali balconi, parapetti, allineamenti delle aperture di facciata, coperture parziali e/o precarie, ecc.
- 7.2. I muri di recinzione di antica costruzione in pietrame, in pietra e laterizio, in muratura (a vista od intonacata) non possono essere abbattuti, ma debbono essere ripristinati valorizzandone i caratteri originari.
- 7.3. Le tettoie precarie realizzate con struttura in ferro od in legno, aventi coperture in lastre, debbono essere demolite contestualmente alla realizzazione degli interventi ammessi.
- 7.4. La pratica edilizia deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica riferita sia agli interni che agli esterni dell'edificio interessato, nonché essere estesa al contesto nel quale esso è inserito.
- 7.5. E' ammessa la sostituzione dei serramenti esistenti unicamente con serramenti in legno, ferro, alluminio elettrocolorato **o PVC** in tinte scure. Gli elementi esterni oscuranti possono essere del tipo a persiana o ad anta cieca (sono esclusi gli avvolgibili).
- 7.6** Il manto di copertura deve essere realizzato in pietra naturale negli insediamenti montani e in coppi piemontesi negli insediamenti di fondovalle. Potranno essere valutate tipologie di materiali alternativi coerenti con le caratteristiche delle costruzioni originarie e tipiche dei luoghi.
- 7.7. I parapetti dei balconi e delle scale esterne devono essere realizzati in legno od in ferro pieno con disegno semplice.
- 7.8. Laddove è consentito, il tamponamento di tettoie e/o fienili attualmente aperti deve essere tale da mantenere in vista la struttura portante, così come le eventuali lesene o arcate.
- 7.9. Laddove consentiti, i balconi devono essere realizzati in pietra e/o legno, sostenuti da modiglioni. La tipologia del ballatoio, ovvero di balconate continue avente anche carattere distributivo, ove esistente deve essere mantenuta.
- 7.10. L'apertura di nuove finestre, laddove consentita, deve garantire il rispetto delle caratteristiche originarie di facciata mediante l'allineamento orizzontale e/o verticale con le aperture esistenti, mantenendone al contempo la tipologia, o secondo lo schema distributivo originario.
- 7.11. Le murature di tamponamento del tipo " listato " (murature eseguite in pezzame di pietre rozze e corsi di mattone) devono essere mantenute a vista. In esse è consentita l'apertura di nuove finestre e/o il ripristino di quelle esistenti ora murate, purché nel rispetto della tipologia esistente. In dette murature non è consentita la realizzazione di balconi sporgenti.
- 7.12. Le facciate, nel rispetto delle caratteristiche dei tipi di intervento ammessi, devono essere trattate conformemente alla tipologia ricorrente del nucleo abitativo. I tamponamenti realizzati in mattoni faccia a vista dovranno avere fughe con colorazione non contrastante con il laterizio. Le facciate intonacate dovranno essere tinteggiate con colori tenui secondo le indicazioni del Piano del Colore.
- 7.13. Le aree libere, interne alle corti, devono rimanere tali ed essere riqualficate, mantenendo le caratteristiche di permeabilità, e ripristinando, laddove esistenti, pavimentazioni in pietra, mattoni, acciottolato e quant'altro costituisca tipologia originaria. Qualora sia ammesso dalle norme il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici circostanti, tali aree contribuiscono al soddisfacimento dello standard per il verde ed il parcheggio privato. E' altresì ammessa la realizzazione di parcheggi sotterranei, anche di uso pubblico, purché vengano rispettate le condizioni prima descritte per le parti in superficie.
- 7.14. L'inserimento di apparecchiature tecnologiche necessarie al raggiungimento dei requisiti di rendimento energetico del fabbricato saranno ammessi solo nel rispetto della integrazione architettonica dell'intervento edilizio.

**Classificazione degli immobili e modalità di recupero****Art. 82**

1. In relazione alle caratteristiche tipologiche dell'impianto urbanistico ed edilizio del tessuto storico ed al rilievo storico - documentario degli elementi strutturali, sovrastrutturali e di dettaglio costruttivo che compongono i singoli edifici, il P.R.G.C. precisa, con riferimento ai tipi di intervento disciplinati al precedente capo 3 del titolo II e per ciascuno di essi, le seguenti modalità di recupero. In ogni caso, fatte salve le specificazioni di cui ai successivi punti gli interventi consentiti sui vari edifici sono quelli indicati nelle cartografie di piano.

La classificazione degli immobili e la prescrizione delle modalità di recupero previste su ogni singolo fabbricato ricompreso nelle aree perimetrate a norma dell'art.24 della L.U.R., consente di derogare ai disposti dell'art.49 c. 7 della medesima legge in relazione alla necessità di ottenere il parere vincolante della C.L.P. Tale obbligo viene richiesto per gli interventi edilizi sui fabbricati sottoposti a recupero architettonico individuati con la lettera C, C inscritta entro un circolo, X e quelli catalogati ai sensi della L.R. 35/95 (Censimento Guarini) come meglio specificato al seguente punto 3 dell'articolo 82. (Mod.3)

2. **IMMOBILI SOTTOPOSTI A RECUPERO FILOLOGICO (a,b)**

Riguarda gli immobili, edifici ed aree di pertinenza, individuati nelle tavv. in scala 1:1000 con le seguenti lettere:

- a Edifici di interesse storico - artistico soggetti a vincolo ex legge 1089/39
 - b Edifici di interesse storico - ambientale soggetti a vincolo ex legge 1497/39
- 2.1. Rientrano nella classificazione della lett. a) gli edifici pubblici di enti ed istituti legalmente riconosciuti la cui esecuzione risalga oltre i 50 anni.
 - 2.2. La verifica di compatibilità dei tipi e delle modalità di intervento richieste dai concessionari sono subordinate al parere della Soprintendenza e della Commissione Regionale rispettivamente competenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso fissate dal P.R.G.C. per le aree in cui gli edifici ricadono



3. IMMOBILI SOTTOPOSTI A RECUPERO ARCHITETTONICO (©,c)

Riguarda gli immobili, edifici ed aree di pertinenza, individuati nelle tavv. in scala 1:1000 con le seguenti lettere:

- © (In cartografia inscritta entro un circolo) - Immobili aventi carattere storico-artistico e/o ambientale individuati a norma dell'art. 24 comma 1 punto 1 della l.r. 56/77;
- c Edifici civili e rurali e relative aree di pertinenza aventi valore documentario individuati a norma dell'art. 24 comma 1 punto 2 della l.r. 56/77.
- x Elementi puntuali da tutelare (portali, porticati,...) e quelli catalogati ai sensi della LR 35/95 (censimento Guarini) elencati nell' allegato A

Detti edifici sono caratterizzati - indipendentemente dallo stato di conservazione - dalla sussistenza degli elementi costitutivi originari classificati al precedente punto 1. Per le ragioni di recupero valgono i seguenti criteri esecutivi:

3.1 Componenti strutturali

- a) Impiego di tecnologie atte a conservare (anche se privati di funzione portante) gli orizzontamenti lignei di pregio e quelli voltati dei locali principali
- b) Impiego di tecniche atte a ricostituire (ove non recuperabili, ed anche se privati di funzione portante) gli orizzontamenti lignei e le volte dei locali principali secondo gli andamenti preesistenti
- c) Sostituzione degli orizzontamenti voltati con elementi piani limitati ai locali minori di distribuzione. Non è consentita la suddivisione delle volte con tramezzature, salvo la scomposizione di volte a botte, se con elementi disposti normalmente all'asse delle volte stesse.
- d) Murature coerenti con gli elementi costitutivi originari: pietrame, cotto in vista, cotto rivestito ad intonaco, altri materiali di cui può essere documentata la sussistenza.
- e) È comunque ammesso il consolidamento strutturale disposto dalla normativa antisismica applicata al territorio di Giaveno.

3.2 Coperture

- a) In pietra in tutti i casi ove risulta preesistente, nonché in tutti i casi prescritti dalla C.I.E. per uniformità con il contesto ambientale
- b) In coppi (ogni altro tipo di cotto e di elemento di copertura essendo esclusi) in tutti gli altri casi.

3.3 Elementi morfologici costitutivi.

- a) Rispetto della tipologia strutturale originaria (a lavori ultimati dovrà risultare evidente l'impianto dei muri di spina e d'ambito aventi o che avevano funzione portante)
- b) Rispetto della forma dei loggiati in muratura, nel caso di tamponamento questo dovrà essere eseguito a partire dal filo interno dei manufatti, lasciando ben evidente l'andamento dei ritti e delle arcate; la luce dei loggiati dovrà essere vetrata almeno per tutta la parte soprastante gli eventuali parapetti.
- c) Rispetto della composizione tradizionale del fronte solare degli edifici a scatola aperta, con ripristino o ripetizione dei ballatoi di facciata aventi assito, ritti di collegamento e parapetti in legno. Lo sporto del ballatoio va uniformato ai tipi preesistenti e non deve essere spinto oltre la proiezione della copertura. I ballatoi non possono essere tamponati.
- d) Cura dei prospetti principali su via e sulle parti comuni con controllo dimensionale delle bucatore di facciata da riferire agli schemi compositivi originari; conservazione dei muri prevalentemente ciechi con formazione di piccole aperture limitate alla aerazione dei locali igienici e delle cucine.

3.4. Materiali di finitura

- a) Impiego in generale di materiali di finitura esterna coerenti e/o assimilabili agli elementi costitutivi originari. Fatto salvo l'impiego degli elementi costruttivi lasciati "a vista" i tamponamenti da rivestire potranno essere esclusivamente intonacati; le zoccolature formate in lastre di pietra o con riprese d'intonaco; i serramenti, ivi compresi i portoncini ed i portoni carrai, in legno; l'oscuramento realizzato con ante interne od esterne con divieto d'impiego delle tapparelle; le canalizzazioni esterne in metallo.
- b) L'eventuale apparato decorativo esterno va restaurato.



- 3.5. I tipi di intervento ammessi a seconda del rilievo architettonico degli edifici sono assimilati a :
- Per gli edifici di categoria © (in cartografia inscritta entro un circolo) e di categoria x, a quelle illustrate ai precedenti artt. 42 e 43 lettere a) e b) e 45.2 delle presenti norme;
 - Per gli edifici di categoria c, a quelle illustrate ai precedenti artt. 43 lettera c) e 45 punto 2 delle presenti norme.
 - Per gli edifici catalogati ai sensi della L.R. 35/95 (Censimento Guarini), elencati nell' Allegato A, sono consentiti anche gli interventi di cui all' Art. 45.3.
- 3.6. Interventi diversi da quelli sopraindicati , che comportino sostanziali modifiche dei prospetti o delle caratteristiche architettoniche puntuali degne di nota rilevate, dovranno essere sottoposti, a norma dell'art. 49 c. 15 della l.r. 56/1977, a superiore approvazione regionale.

4. IMMOBILI SOTTOPOSTI A RECUPERO MORFOLOGICO (d)

Riguarda gli edifici individuati nelle tavv. di P.R.G. in scala 1:1000 con lett. d in quanto dotati - indipendentemente dallo stato di conservazione - di elementi morfologici caratterizzanti riferiti o riferibili a quelli classificati al precedente punto 2.

- 4.1. Detti elementi documentati con apposito rilievo dello stato di fatto hanno valore di vincoli compositivi per la compilazione dei progetti edilizi. Essi riguardano essenzialmente:
- La conservazione della tipologia edilizia anche laddove è previsto il recupero di manufatti accessori di originario uso rurale,
 - La evidenziazione delle forme tipiche dell'apparato sovrastrutturale con restauro di quello decorativo, ove sussistente,
 - L'impiego di materiali di finitura e di copertura coerenti con il contesto ambientale circostante e compatibili con i materiali originariamente impiegati nella realizzazione dei manufatti
 - La ripetizione dell'impianto distributivo proprio della tipologia d'insediamento. E' ammesso l'inserimento di scale in volume chiuso nell'ambito della sagoma edilizia preesistente finalizzato ad eliminare le servitù tipiche di logge e ballatoi. È ammesso il recupero di tutti i manufatti originari di uso accessorio per gli usi e con le limitazioni di cui all'Art. 29.3.1, delle presenti Norme, con esclusione di quelli per i quali il PRGC prevede in maniera specifica la demolizione.
- 4.2. Le operazioni descritte al presente punto_sono configurate dagli art. 43 lettera c), per i prospetti su via, e 45 punto 2.

5. IMMOBILI SOTTOPOSTI A RECUPERO EDILIZIO. (e)

Riguarda gli edifici individuati con lett. e) nella cartografia alla scala 1:1000. Essi risultano essere in tutto o in parte privi di elementi morfologici esteriori (loggiate, ballatoi lignei, decorazioni di facciata, impiego di materiali lapidei nelle murature, coperture e finiture) ed interiori (orizzontamenti voltati o lignei) caratterizzanti.

- 5.1. Gli interventi conservativi di P.R.G. sono limitati all'impianto edilizio in quanto componente della edificazione a trama continua e/o del tessuto edilizio a corte od ancora quale elemento matrice della trama viaria antica.
- 5.2. Detti interventi sono volti ad assicurare altresì il mantenimento dell'uniformità ambientale attraverso il controllo compositivo degli aspetti appariscenti: ricorrenza delle linee di colmo e di gronda; ricorrenza delle bucaure finestrate e relative dimensioni; materiali impiegati per le coperture (coppi) e per murature e rivestimento (cotto e intonaco); impianto distributivo coerente con il tipo edilizio matrice; divieto di formare sporti su via (balconi isolati, bovindi, pensiline, ecc.). È ammesso il recupero di tutti i manufatti originari di uso accessorio per gli usi e con le limitazioni di cui all' Art. 29.3.1 delle presenti Norme, con esclusione di quelli per i quali il PRGC prevede in maniera specifica la demolizione.
- 5.3. Le operazioni descritte al presente punto sono configurabili tra quelle previste all'art. 45.2 delle presenti norme.

**6. AREE ED IMMOBILI SOTTOPOSTI A RECUPERO (non sviluppati in scala 1:1.000)**

Riguarda gli interventi di recupero degli insediamenti urbani per i quali non è stata sviluppata la disciplina particolareggiata in scala 1:1000. Essi sono costituiti da edifici isolati dalla trama delle borgate, annucleamenti di limitate dimensioni, borgate la cui accessibilità risulta essere allo stato attuale assai limitata o del tutto preclusa per il prevalere in esse della vegetazione infestante. Le modalità di intervento sono stabilite dal Comune, su conforme parere della commissione edilizia per assimilazione ad una delle modalità operative previste ai punti precedenti in base ai caratteri tipologici compositivi ed edilizi sussistenti, accertati e documentati dai concessionari con apposito rilievo architettonico.

7. AREE ED IMMOBILI CON RECUPERO PREORDINATO DA S.U.E.

- 7.1. Riguardano le porzioni di centri nuclei ed aree di pertinenza ove si riscontrano in ordine a diverse cause:
- Alterazioni della funzionalità del tipo edilizio originario o superstite (mancanza di accessibilità diretta attraverso androni carrai o recinzioni, corti gravate di servitù, ecc.)
 - L' affastellamento di elementi accessori ed utilitari (tettoie, depositi, ecc.) sull'impianto originario in forma superfetativa; e/o
 - L' incuria dello stato manutentivo degli edifici fino al rilascio in tutto o in parte di essi dell'uso abitativo e di funzioni preesistenti.
- 7.2. Il P.R.G.C. inoltre comprende in tale classe di intervento:
- il riordino di complessi edilizi che presentano caratteri di notevole unitarietà d'impianto
 - il riordino di complessi edilizi con immobili prevalentemente inutilizzati.
- 7.3. Gli interventi di riordino previsti dal P.R.G. riguardano pertanto la ricomposizione tipologica dell'impianto edilizio, anche al fine di renderlo compatibile con le attuali esigenze abitative e delle attività ammesse, tenendo conto delle caratteristiche d'insediamento enunciate al precedente art.81 e dei criteri operativi in esso indicati.
- 7.4. Il recupero degli immobili oggetto della presente classificazione è subordinato alla redazione di Piano di recupero di cui al precedente art. 22 punto 9.4. Al Piano di recupero è demandato il compito di:
- Dare attuazione alle previsioni del P.R.G.C. precisando altresì i vincoli ulteriori relativi ai tipi di intervento sugli edifici esistenti e confermati, ove non disciplinati dallo strumento generale, dando applicazione ai disposti delle norme relative a procedure e vincoli di intervento contenute al successivo art.83;
 - Dettagliare le destinazioni d'uso attivate in relazione a quelle previste ed ammesse dal P.R.G.C. Il P.d.R. potrà altresì apportare motivati adattamenti alla disposizione delle sagome definite in planimetria dal P.R.G. purché nel rispetto dell'impianto edilizio tipizzato al precedente art.81 e delle condizioni indicate al successivo art.83 comma 6. Non potranno comunque essere variati i vincoli definiti per la formazione di infrastrutture pubbliche.
- 7.5. Laddove le proprietà comprese in ciascuno degli ambiti soggetti a Piano di Recupero indicati nelle tavole di P.R.G.C. in scala 1:1.000 si accordino per attuare unitariamente le previsioni del P.R.G.C. medesimo, definite in cartografia e nelle presenti norme, il Piano di Recupero può essere sostituito dal comparto edificatorio di cui all'art. 46 della l.r. 56/77 o, nel caso di proprietà singola, da permesso di costruire diretto vincolato alla superiore approvazione della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali.
- 7.6. Si richiama in quanto applicabile il disposto del 5° comma del precedente art. 22 purché gli interventi oggetto di P.d.R. non alterino le caratteristiche tipologiche dell'impianto edilizio della subarea interessata né alterino e rendano più gravoso il recupero del tessuto circostante compreso all'interno della medesima area perimetrata dal P.R.G.C.



8. EDIFICI ACCESSORI

8.1. Riguardano gli immobili, individuati nella cartografia in scala 1:1000 con apposita simbologia esistenti e confermati dal P.R.G.C. per i quali sono ammesse le destinazioni d'uso strettamente compatibili con la destinazione principale, abitativa, terziaria o artigianale a cui sono collegati nell'ambito delle unità minime di intervento indicate in cartografia.

Tali destinazioni risultano essere:

- i locali di sgombero, **lavanderie, stenditoi, sala hobby, ecc;**
- le rimesse o autorimesse
- i depositi **e magazzini**

Su di essi sono previsti interventi di manutenzione (MN), risanamento (RC), ristrutturazione di tipo a) (RSa) o di tipo b) (RSb), a seconda delle necessità e delle condizioni del fabbricato, senza aumento della volumetria, se non quanto necessario per ottemperare ai disposti di cui al punto 1 bis dell' Art. 39 del R.E., al fine di renderli idonei unicamente alle destinazioni accessorie di cui al paragrafo precedente con l'ulteriore prescrizione che ogni intervento edilizio deve essere volto a migliorare l'inserimento dei medesimi nel contesto ambientale, storico ed architettonico che li circonda, utilizzando forme compositive, materiali e tipologie originarie dei luoghi.

8.2 Inoltre Sui fabbricati accessori di impianto storico (travate) realizzati prima del 1967, individuati in cartografia in scala 1:1000 con apposito retino che definisce il tipo di intervento, è consentito il recupero di tali volumetrie alle destinazioni principali abitative, terziarie, commerciali, artigianali a condizioni che vengano rispettati i limiti (altezze, distanze, ecc.) previsti dal Regolamento edilizio.

9. AREE DI CONSERVAZIONE DELLE PERTINENZE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE (ATA)

Riguarda le aree di cornice delle frazioni e borgate di fondovalle (ATA) d'impianto storico. Tali aree hanno valore di documento della relazione funzionale originaria tra insediamenti e le immediate pertinenze culturali. Esse costituiscono elemento di notevole importanza ambientale per la separazione che consentono di stabilire fra detti nuclei e le espansioni più recenti (a prevalente edificazione discontinua) anche al fine della loro identificazione paesaggistica in quanto completamento dell'immagine degli antichi borghi. Tali aree sono inedificabili a norma dell'art. 24, 4° comma lett. c) della l.r. 56/77 e s.m.i. Per le specifiche si rimanda all' Art. 122 delle presenti Norme.

10. AREE ED IMMOBILI COSTITUENTI COMPLESSO AMBIENTALE (mp)

Sono gli immobili, edifici ed aree di pertinenza aventi le medesime caratteristiche di quelle descritte al successivo art. 86 in quanto ricadenti nell'abitato o all'esterno delle aree di interesse storico-ambientale. Per essi valgono le prescrizioni e disposizioni definite nel predetto articolo.

11. IMMOBILI RINNOVATI IN MODO INCOERENTE CON IL TIPO EDILIZIO ORIGINARIO (f)

Riguardano gli edifici (o porzioni di essi) individuati nella cartografia in scala 1:1000 con lett. f, ove si è verificata l'alterazione sostanziale delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie: occlusione di loggiati; alterazione degli orizzontamenti e dell'impostazione distributiva e funzionale con riguardo agli accessi ed alla posizione delle scale; modifica del taglio e della posizione delle aperture finestrate e dei tipi di copertura, ecc.

11.1 Su detti immobili sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia, con le prescrizioni di cui all'Art 45 delle presenti norme, con l'ulteriore prescrizione che ogni intervento edilizio deve essere volto a migliorare l'inserimento dei medesimi nel contesto ambientale, storico ed architettonico che li circonda, utilizzando forme compositive, materiali e tipologie originarie dei luoghi.

**12. EDIFICI COSTRUITI IN MODO INCOERENTE CON L'IMPIANTO URBANISTICO ORIGINARIO (i)**

Riguardano edifici di recente costruzione che hanno provocato l'alterazione della trama edilizia continua tipica degli insediamenti storici ovvero l'occupazione delle aree di pertinenza ambientale di detti insediamenti con tipi edilizi isolati a tessitura discontinua.

- 12.1. Tali edifici sono individuati nelle cartografie con la lettera "i" posta sul solo edificio, individuante edifici posti all'interno degli ambiti storici perimetrati sulle tavole di sviluppo in scala 1:1000
- 12.2. A tutti gli edifici come sopra descritti, nonché a quelli che, seppure aventi le medesime caratteristiche, non risultino eventualmente rappresentati sulla cartografia, si applica la disciplina di cui al precedente punto 11. E' inoltre ammessa la sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri edilizi esistenti: volumetrie abitative (SLP), numero di piani ed altezze dei fronti e delle distanze tra fabbricati e dai confini previste sul Regolamento edilizio vigente.
- 12.3. Ogni intervento edilizio ammesso relativo agli edifici costruiti in modo incoerente con l'impianto urbanistico originario deve essere volto a migliorare l'inserimento dei medesimi nel contesto ambientale, storico ed architettonico che li circonda, utilizzando forme compositive, materiali e tipologie tipiche dei luoghi.

13. AREE PASSIBILI DI RECUPERO URBANISTICO DIFFERITO (AD)

Riguardano le porzioni dei centri e dei nuclei storici di fondovalle ove permangono, interessando in tutto o in parte immobili a destinazione rurale di vecchio impianto, funzioni agricole produttive e/o di allevamento domestico attive.

- 13.1. Il P.R.G.C. ammette la permanenza delle funzioni rurali in atto fino alla loro spontanea disattivazione. Esso disciplina inoltre il riuso degli immobili disattivati tanto nel caso di rilascio dell'attività quanto nel caso di trasferimento delle unità aziendali nei corpi extraurbani.
- 13.2. Fino al verificarsi della suddetta trasformazione sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo,
- 13.3. Il recupero degli immobili oggetto della presente classificazione per gli usi propri consentiti dal P.R.G.C., comporta il totale rilascio delle attività attinenti alla conduzione rurale. Tale recupero è subordinato alla redazione di apposito piano di recupero con la prescrizione di demolizione di tutti i manufatti di recente costruzione senza recupero delle cubature da essi derivanti. ”- **Valgono inoltre le precisazioni di cui al precedente punto 7.4 (Mod.1)**

**14. EDIFICI A TERMINE (z)**

Sono gli edifici individuati con apposita simbologia nelle tavole di Piano alla scala 1:1.000 che sono privi di valore storico, in precarie condizioni manutentive, la cui rimozione consente di migliorare la percorribilità delle strade e l'accessibilità pubblica.

14.1. Sono ammesse le sole opere di presidio a protezione della pubblica incolumità e quelle di manutenzione ordinaria.

15. Autorimesse in progetto (A)

E' consentita la nuova costruzione di autorimesse nella localizzazione prevista sulla cartografia in scala 1:1.000 con dimensioni massime di S.U.L. indicate in cartografia ed altezza massima del fronte non superiore a m 3.50, con esclusione della copertura piana e con caratteristiche coerenti con l'impianto originario dei fabbricati circostanti. La realizzazione è condizionata al rispetto delle distanze previste per le nuove costruzioni.

16. Tessuto di impianto storico a prevalente destinazione residenziale non sviluppato in scala 1:1.000

Riguardano gli insediamenti individuati con apposito toponimo e mappizzati in cartografia con la sigla C. Detti insediamenti costituiscono tuttora presidio delle attività agricole sussistenti anche se il tessuto edilizio originario presenta non infrequenti casi di immissione di residenza civile e di attività extragricole. In detti insediamenti in P.R.G.C.:

- 16.1 Tutela la conservazione delle attività rurali attraverso gli interventi di recupero delle abitazioni e degli impianti mediante interventi fino alla ristrutturazione edilizia Rsb, Rsv.
- 16.2 Ammette la permanenza e la riqualificazione delle residenze civili attraverso gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia Rsb, Rsv.
- 16.3 Ammette la permanenza e il nuovo insediamento di attività extragricole di carattere artigianale, purché rigorosamente non inquinanti in applicazione delle disposizioni di legge in materia, e di carattere terziario, con limitazione a sole unità di vicinato.
- 16.4 Ai fini del corretto mantenimento e/o recupero dell'identità architettonica dei manufatti l'intervento edilizio dovrà salvaguardare i caratteri compositivi ed edilizi originari che dovranno essere documentati con apposito dettagliato rilievo. Si richiama, pertanto, il rispetto dei disposti di cui all'articolo 81.7.

17. INTERVENTI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI (* n)

Sono gli edifici individuati con apposita simbologia nelle tavole di Piano alla scala 1:1.000 che sono privi di valore storico, in genere in precarie condizioni manutentive, per i quali, oltre agli interventi indicati in cartografia, sono consentiti interventi diversi, come a seguito specificati:

- *1: borgata S. Martino - via S. Martino fg.96 n°41: interventi edilizi diversi dalla ristrutturazione di tipo b, anche comportanti la sostituzione edilizia del fabbricato esistente e l'eventuale rilocalizzazione **sull'intera** area di pertinenza **come perimetrata nella tavola P 3.3**, sono ammessi alle seguenti condizioni e valori massimi:
SUL: 115 mq;
H: esistente;
Distanze: m 5 dai confini e dalle vie, m 10 dalle pareti finestrate;
Rispetto delle prescrizioni derivanti dalle indagini geologico tecniche da effettuare in fase di progettazione;
Acquisizione del parere vincolante della **Commissione Intercomunale del Paesaggio**.
- *2: Edifici antichi caratterizzanti il centro storico per l'interesse di alcuni elementi costruttivi e per la tipologia costruttiva, non vincolati con provvedimento di tutela da parte del Ministero dei Beni Culturali ma in corso di valutazione. I progetti relativi ai fabbricati segnalati devono essere sottoposti alla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio per l'espressione del parere preventivo.



- *3: Borgata Pontepietra - via Bergero: oltre all' intervento di ristrutturazione edilizia è consentita, la grossatura della manica lungo tutto il fronte verso il cortile, per una profondità non superiore a mt. 2,40, fatta salva approvazione della Commissione edilizia Comunale.
- *4 Borgata Mollar de' Franchi (NM53): oltre all' intervento di recupero dell' autorimessa al piano terra, è consentita la ricostruzione del piano primo, secondo la sagoma esistente, e secondo gli allineamenti del colmo e della gronda della manica limitrofa, lasciando comunque un passaggio di minimo mt. 5,00 a distacco del fabbricato limitrofo..
- *5: Borgata Giacone: L' intervento di RsV della tettoia è subordinato alla contestuale dismissione dell' area p C12 da destinare a parcheggio pubblico per la borgata, per una superficie comunque non inferiore a mq. 375
- *6: Borgata Gentina : oltre all' intervento di ristrutturazione edilizia è consentita, la grossatura della manica lungo tutto il fronte nord, per una profondità non superiore a mt. 2,50.
- *7: Borgata Sala - via San Francesco d' Assisi: è prevista la demolizione e ricostruzione del fabbricato, con pari volumetria e due piani fuori terra, secondo l' allineamento indicato sulla tavola di piano
- *8: Borgata Ruata Sangone - via Ruata Sangone interno: oltre all' intervento di ristrutturazione edilizia è consentita, la grossatura della manica lungo tutto il fronte verso il cortile, per una profondità non superiore a mt. 2,40. Tale possibilità è subordinata alla realizzazione di un intervento complessivo di riqualificazione del fabbricato, con uso di forme, elementi e materiali tipici dell' alta valle, la cui idoneità è da valutarsi da parte della Commissione edilizia Comunale.
- *9: Centro Storico di Giaveno - via delle Scuole: oltre all' intervento di ristrutturazione edilizia è consentita la sopraelevazione del fabbricato fino a 3 piani, e la grossatura della manica lungo tutto il fronte verso il cortile, per una profondità non superiore a mt. 2,40.. L' intervento dovrà conformarsi con le caratteristiche del progetto di opera pubblica previsto per l' ampliamento della tettoia di via Pacchiotti
- *10: Borgata Selvaggio Sotto: oltre all' intervento di ristrutturazione edilizia è consentita, la demolizione della scala esterna e la sua ricostruzione all' interno della sagoma dell' edificio; inoltre l' innalzamento del filo di gronda e della copertura del corpo più basso, al fine di allinearli con quello esistente più alto. Tale possibilità è subordinata alla realizzazione di un intervento complessivo di riqualificazione del fabbricato, con uso di forme, elementi e materiali tipici dell' alta valle, la cui idoneità è da valutarsi da parte della Commissione edilizia Comunale
- *11: Borgata Villa - via San Michele: oltre all' intervento di ristrutturazione edilizia è consentito l' ampliamento per una lunghezza di mt. 3,00 del fabbricato, per la profondità di mt. 7,00 della manica, subordinato alla demolizione dei bassi fabbricati esistenti nel cortile Tale possibilità è subordinata alla realizzazione di un intervento complessivo di riqualificazione del fabbricato, con uso di forme, elementi e materiali tipici dell' alta valle, la cui idoneità è da valutarsi da parte della Commissione edilizia Comunale
- *12: Borgata Selvaggio Rio: oltre all' intervento di ristrutturazione edilizia è consentito l' allineamento della copertura dei fabbricati fino all' altezza della gronda e del colmo del fabbricato principale Tale possibilità è subordinata alla realizzazione di un intervento complessivo di riqualificazione del fabbricato, con uso di forme, elementi e materiali tipici dell' alta valle, la cui idoneità è da valutarsi da parte della Commissione edilizia Comunale
- *13: Borgata Lussiatti: oltre all' intervento di ristrutturazione edilizia è consentito un aumento di Sul ai soli fini dell' introduzione all' interno dell' edificio del vano della scala. Tale intervento è subordinato ad una riqualificazione morfologica dell' immobile, in modo da renderlo compatibile con il contesto storico circostante con uso di forme, elementi e materiali tipici dell' alta valle, la cui idoneità è da valutarsi da parte della Commissione edilizia Comunale
- *14: Borgata Bergeretti: oltre all' intervento di ristrutturazione edilizia è consentito l' allineamento della copertura dei fabbricati fino all' altezza della gronda e del colmo del fabbricato principale. Tale possibilità è subordinata alla realizzazione di un intervento complessivo di riqualificazione del fabbricato, con uso di forme, elementi e materiali tipici dell' alta valle, la cui idoneità è da valutarsi da parte della Commissione edilizia Comunale"



- *15: Borgata Sala: oltre all' intervento di ristrutturazione edilizia è consentito sul prospetto lato cortile del fabbricato realizzare un porticato di profondità non superiore a mt. 2,40. Inoltre l' indicazione della posizione dell' androne carraio è da intendersi indicativa .
- *16: Borgata Ruata Sangone: oltre all' intervento di demolizione e ricostruzione è consentito l' allineamento della copertura dei fabbricati fino ad un' altezza di due piani fuori terra.
Tale possibilità è subordinata alla realizzazione di un intervento complessivo di riqualificazione del fabbricato, con uso di forme, elementi e materiali tipici dell' alta valle, la cui idoneità è da valutarsi da parte della Commissione edilizia Comunale

**TABELLA A**

L.R. 35/95: INDIVIDUAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI ARCHITETTONICI NELL' AMBITO COMUNALE.
(L.R. 14/03/1995 N° 35).

Rif.	N° scheda	Localizzazione	Indirizzo	Oggetto	Motivazione
1	R0301482	Centro S. Antero	via XXIV Maggio s.n.c.	Villino Tizzani	
2	R0301484	Centro S. Antero	Via XXIV Maggio 35	Casa urbana otto- centesca	
3	R0301486	Centro S. Antero	Via S. Antero 23	Casa urbana	
4	R0301488	Centro S. Rocco	Via delle Alpi 8	Casa urbana	
5	R0301490	Centro S. Rocco	Via delle Alpi 3	Casa urbana	
6	R0301492	Centro S. Rocco	Via San Rocco 12	Casa urbana	
7	R0301494	Centro S. Rocco	P.zza San Rocco 5/6	Casa urbana	
8	R0301495	Centro S. Rocco	Via Cardinal Maurizio 52	Casa urbana	
9	R0301496	Centro S. Rocco	Via Cardinal Maurizio 27	Casa urbana	
10	R0301497	Centro S. Rocco	Via Cardinal Maurizio 25	Casa urbana	
11	R0301499	Centro	Via Cardinal Maurizio 11	Casa urbana	
12	R0301501	Centro	Via Cardinal Maurizio	Arco medioevale	
13	R0301502	Centro	Via IV Marzo 4	Casa urbana	
14	R0301503	Centro	P.za Sclopis	Pozzo pubblico	
15	R0301504	Centro	P.za Sclopis 14	Casa urbana	
16	R0301505	Centro	P.za Sclopis 5	Casa urbana	
17	R0301507	Centro	P.za Sclopis 7	Casa urbana	
18	R0301508	Centro	P.za Sclopis 8	Casa Besselva	
19	R0301509	Centro	P.za Ruffinatti	Casa urbana	
20	R0301510	Centro	Via Umberto I, 42	Casa urbana	
21	R0301511	Centro	Via Umberto I, 17	Casa urbana	
22	R0301512	Centro	Via Umberto I, 15	Casa urbana	
23	R0301513	Centro	Via Umberto I, 4	Casa urbana	
24	R0301514	Centro	Via Umberto I, 3	Casa urbana	
25	R0301515	Centro	Via San Sebastiano	Ponte in pietra	
26	R0301516	Centro	V.lo Botetto	Casa medioevale	
27	R0301517	Centro	V.lo Padovani	Casa medioevale	
28	R0301518	Centro	P.zza Molines 39	Casa urbana	
29	R0301519	Centro	P.zza Molines 41-42	Casa urbana	
30	R0301520	Centro S. Antero	Via Maria Ausiliatrice	Casa urbana	



Rif.	N° scheda	Localizzazione	Indirizzo	Oggetto	Motivazione
31	R0301521	Centro	Via Sclopis	Mura medioevali	
32	R0301522	Centro	Via Umberto I n° 21	Pozzo privato	
33	R0301523	Borgata Colpastore	Località Angelo della Pace	Monumento Angelo della Pace	
34	R0301524	Centro	Via Roma 36	Casa urbana	
35	R0301525	Centro	Via Roma 38-40	Casa urbana	
36	R0301527	Centro	Via Roma 65	Casa urbana	
37	R0301528	Centro	Via XX settembre 37	Ex Municipio	
38	R0301529	Centro	Via XX settembre 64	Casa urbana	
39	R0301530	Centro	Via S. Antero 47	Casa urbana	
40	R0301531	Centro	Via Umberto I, 26	Casa urbana	
41	R0301532	Centro	Via XXIV Maggio 2	Casa urbana Casa Guglielmino	
42	R0301533	Centro	Via S. Antero 34-36	Casa urbana	
43	R0301534	Centro	Via Pio Rolla n°12	Villa	
44	R0301535	Centro	Via Pio Rolla n°16	Villa	
45	R0301536	Centro	Piazza S. Lorenzo 6	Complesso Sacro Cuore	
46	R0301537	Centro	Piazza S. Lorenzo 6	Teatro Sacro Cuore	
47	R0301549	B.ta Paschero Cascina Borgiattino	Via F. Marchini n°5	Pilone votivo	
48	R0301550	Pian Aschiero	Confine comuni Giaveno Coazze Valgioie	Pilone votivo	
49	R0301551	b.ta Villanova	Via Villanova angolo via Musinè	Pilone votivo	
50	R0301552	b.ta Giacone	Via Grisola 92	Pilone votivo	
51	R0301553	b.ta Pogolotti	Via Torino	Pilone votivo	
52	R0301554	b.ta Girella	Bivio case Brancard e cascina Coccorda	Pilone votivo	
53	R0301555	b.ta Sala	Via Don Bosco	Pilone votivo	
54	R0301556	b.ta Sala Cascina S. Giacomo	Via Don Bosco – Via S. Ambrogio	Pilone votivo	
55	R0301557	B.ta Giouè	Via Col del vento, via Nurivalle	Pilone votivo	
56	R0301558	B.ta Villa	Via Villa 36	Pilone votivo	
57	R0301559	B.ta Baronera	B.ta Baronera	Pilone votivo	
58	R0301560	B.ta Piancera	Strada per Maddalena bivio Baronera	Pilone votivo	
59	R0301561	B.ta Chiarmetta	B.ta Chiarmetta	Cappella	
60	R0301562	B.ta Villa	Madonna del Bussone	Cappella Madonna del Bussone	



Rif.	N° scheda	Localizzazione	Indirizzo	Oggetto	Motivazione
60	R0301562	B.ta Villa	Madonna del Bussone	Cappella Madonna del Bussone	
61	R0301563	B.ta Buffa	Via Vittorio Emanuele 59	Villa Marsili	
62	R0301565	B.ta San Martino	Via Don Pogolotto ang. Via XXV Aprile	Pilone Votivo	
63	R0301566	Ruata Sangone	Via Ruata Sangone con stanza di collegamento soprastante la strada provinciale	Cascina rurale Madonna delle Grazie	
64	R0301568	B.ta Villa		Pilone votivo	
65	R0301569	B.ta Tora		Pilone votivo	
66	R0301570	B.ta Clon		Cappella	
67	R0301571	B.ta Maddalena	Valle del torrente Tauneri	Chiesetta	
68	R0301572	B.ta Brandol Monte-rossino	B.ta Brandol n°4	Pilone votivo	
69	R0301573	B.ta Provonda	Valle del Romarolo	Chiesetta	
70	R0301574	B.ta Buffa	Via Calvettera fronte villa Marsili	Cappella di s. Giovanni Battista	
71	R0301575	B.ta Buffa		Chiesa di San Rocco	
72	R0301576	B.ta Ciandrelli Re		Pilone votivo	
73	R0301577	B.ta Villa	Via S. Michele 79-81-83	Cascina Rurale	
74	R0301579	B.ta Selvaggio Paradiso	Al bivio	Pilone votivo	
75	R0301580	B.ta Selvaggio Rio	B.ta Selvaggio Rio angolo via Paradiso	Pilone votivo	
76	R0301581	B.ta Mattiet		Casa rurale Madonna delle Grazie	
77	R0355020	B.ta Sala	via Sacra di San Michele 4	villino privato ottocentesco	Apparati decorativi
78	R0355021	B.ta Sala	via Tortorello 10	villa privata ottocentesca	Apparati decorativi
79	R0355022	B.ta Sala	p.za della Sala snc	Chiesa	
80	R0355023	B.ta Sala	Via San Francesco d'Assisi 47	Casa rurale	icona muraria votiva
81	R0355024		Via Grisola 25	pilone votivo	
82	R0355025	fraz Villanova	via Rosta snc	Chiesa	
83	R0355026	fraz Villanova	via villanova angolo via musinè snc	pilone votivo	
84	R0355027	B.ta Selvaggio	Via Selvaggio sotto ang via Monsignor Bovero	edificio rurale	
85	R0355028	B.ta Selvaggio	B.ta Selvaggio Rio snc	pilone votivo	
86	R0355029	B.ta Selvaggio	B.ta Selvaggio snc	Edificio rurale	icona muraria votiva
87	R0355030	B.ta Sala	via Sacra di San Michele 4	villino ottocentesco	
88	R0355031	B.ta Sala	via Sacra di San Michele 2	villino ottocentesco	
89	R0355032	Centro	Via Avigliana 5	villino ottocentesco	
90	R0355033	B.ta Sala	via Avigliana 7	villino ottocentesco	



Rif.	N° scheda	Localizzazione	Indirizzo	Oggetto	Motivazione
90	R0355033	B.ta Sala	via Avigliana 7	villino ottocentesco	
91	R0355034	B.ta Sala	via Avigliana 9	villino Prever - Arghinenti	
92	R0355035	centro	via Pacchiotti 12/14	villino ottocentesco	
93	R0355036	Via Pacchiotti	via Pacchiotti ang. Via Avigliana	Ponte Tortorello	
94	R0355037	centro	Via Taravellera 17	Edificio medievale	
95	R0355038	centro	via Taravellera snc	arco di recinto medievale	
96	R0355039	centro	Via CLN 1	icona muraria votiva	
97	R0355040	centro	via San Michele 90-92	Torre colombaria	
98	R0355041	centro	via San Michele 112	villa ottocentesca	
99	R0355042	centro	via San Michele 79-81-83	icona muraria votiva	
100	R0355043	centro	via San Michele 31	villa ottocentesca	
101	R0355044	B.ta Coccorda	B.ta Coccorda 1	icona muraria votiva	
102	R0355045	B.ta Coccorda	B.ta Coccorda 3	edificio seicentesco	
103	R0355046	B.ta Buffa	Via Maria Ausiliatrice 12	villino ottocentesco	
104	R0355047	B.ta Buffa	Via Maria Ausiliatrice 2-4-8-10	Complesso edilizio S.Rocco	
105	R0355048	B.ta Buffa	Via Vittorio Emanuele 59	edificio in cortina ottocentesca	
106	R0355049	B.ta Buffa	Via Calvettera 152	villino ottocentesco	
107	R0355050	B.ta Buffa	Vicolo Crosa 4	Edificio medievale	
108	R0355051	B.ta Buffa	via Vittorio Emanuele II 272	ciminiera	
109	R0355052	B.ta Pontepietra	P.za della Borgata Ponte Pietra	Ponte in Pietra	
110	R0355053	B.ta Pontepietra	Via Pontepietra	ciminiera	
111	R0355054	centro	via Coazze 48	villino ottocentesco	

**Centri, nuclei ed aree di pertinenza aventi interesse storico: Procedure e vincoli di intervento****Art. 83**

1. Gli interventi sugli immobili indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano in scala 1:1000, riguardano un insieme organico di opere tendenti alla conservazione, risanamento, ricostruzione o migliore utilizzazione del patrimonio edilizio, ivi compresa, ove occorra, la rifunzionalizzazione delle 'corti' per usi propri ed ammessi al precedente art. 29. Tali interventi vengono di norma autorizzati con procedura diretta, o, in specifici casi, mediante Piani di Recupero.
2. Lo stato di scomposizione fondiaria e di parcellizzazione della proprietà richiede tuttavia, anche e specie nel caso di intervento diretto su complessi edilizi a tipologia unitaria, l'assunzione di regole compositive comuni tese ad assicurare coerenza formale, fisica, temporale e pratica alle opere edilizie eseguite distintamente nello spazio e nel tempo. A tal fine il P.R.G.C. individua le unità di intervento coordinato pressoché coincidenti con il tessuto edilizio a corte ed i fronti a composizione unitaria. Tali immobili vanno recuperati secondo criteri di unitarietà che il Responsabile del Procedimento, sentita se necessario la commissione edilizia, adotterà caso per caso.
3. L'entità ed il tipo degli interventi previsti dal P.R.G.C. costituiscono il massimo della trasformazione edilizia ammessa; sono altresì assentiti gradi di intervento di intensità inferiore.
4. Ad ogni livello di intervento corrispondono, come disposto ai successivi commi, specifiche condizioni operative da attuarsi contestualmente agli interventi richiesti.
5. Nel caso in cui gli interessati, proprietari o aventi titolo, o il Comune, intendano proporre configurazioni edilizie diverse da quelle indicate dal Piano, ciò potrà avvenire, senza costituire variante al P.R.G.C., con ricorso alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo (PdR, P.P.) . alle seguenti condizioni:
 - a) Venga mantenuto lo schema funzionale del tipo edilizio preesistente specie se "a corte";
 - b) Non vengano superate per i nuovi edifici le volumetrie (comprese quelle di tettoie aperte se di antico impianto), superfici coperte e il numero di piani esistenti;
 - c) I nuovi fabbricati o gli ampliamenti rispettino le distanze previste dal regolamento edilizio;
6. Le previsioni del P.R.G.C. riguardanti modificazioni di carattere volumetrico (grossatura di manica) interessino interventi volti a conseguire unitarietà compositiva di fronti continui e quelli la cui attuazione richiede la deduzione di servitù preesistenti. Agli atti tecnico-progettuali, oggetto della domanda, deve essere allegata, ove ricorrano reciproche servitù o vincoli derivanti dall'applicazione del Codice Civile, la dichiarazione di assenso dei confinanti o dei terzi interessati.
7. —
8. Per garantire l'unitarietà degli interventi di cui al precedente sottopunto 2 occorre presentare un progetto unitario della cortina edilizia (anche discontinua).
9. Il Responsabile del Procedimento, sentita se necessario la commissione edilizia, stabilisce fra le condizioni apposte all'atto edilizio abilitativo i vincoli morfologici da rispettare per l'inserimento degli interventi richiesti nel contesto edilizio ed ambientale circostante. Sono vincoli morfologici quelli relativi alla ricorrenza dell'imposta degli edifici, delle quote di colmo e di gronda delle coperture, la partitura e la dimensione delle finestrate, le caratteristiche dell'apparato sovrastrutturale (logge, ballatoi, loggiati), l'impiego dei materiali di copertura e delle finiture.
10. A norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 i permessi di costruire riguardanti casi di particolare complessità degli interventi previsti e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione possono essere subordinate in base al citato art.49 della l.r. 56/77 alla stipula di una convenzione che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.



CAPO 2
TESSUTO EDILIZIO RECENTE CONSOLIDATO CON TIPOLOGIA
E DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Tessuto edilizio recente consolidato: definizione, obiettivi e componenti**Art. 84**

1. Per tessuto edilizio recente consolidato si intende quella parte degli insediamenti esistenti configurata stabilmente e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e tipologiche, nonché i lotti ad essa interclusi. E' sostanzialmente il prodotto dell'edificazione realizzata dal dopoguerra.
2. In tali ambiti il P.R.G.C. tende essenzialmente a perseguire una riqualificazione urbanistica, migliorando lo standard di qualità urbana, con interventi relativi alla manutenzione, al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione, ove occorre, dei singoli edifici, ed al completamento del tessuto esistente, secondo i seguenti obiettivi:
 - a) Il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di impianti, autorimesse, etc.) del patrimonio edilizio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali;
 - b) La riqualificazione degli spazi pubblici (creazione di nuovi parcheggi, ampliamento delle sedi viarie e creazione di marciapiedi);
3. Il P.R.G.C. delimita gli immobili e le aree nelle seguenti classi di intervento:
 - a) - AREE CON IMMOBILI CONSOLIDATI A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA (m)
 - b) - IMMOBILI COSTITUENTI COMPLESSO AMBIENTALE E VERDE PRIVATO (mp)
 - b) - AMBITI DI COMPLETAMENTO (ac)
 - c) - AREE DI COMPLETAMENTO (n)
 - d) - AREE DA SOTTOPORRE A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (r)



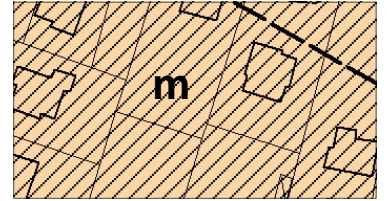
Aree con immobili consolidati a capacità insediativa esaurita

Art. 85

CODICE AREA

m

SIMBOLOGIA IN CARTOGRAFIA DI PRGC



1) CARATTERISTICHE DELLE AREE

Sono aree con edificazione consolidata recente, ad uso prevalentemente residenziale, di tipo isolato a carattere generalmente uni-bifamiliare, o di tipo a più piani, con alloggi aggregati a carattere plurifamiliare, che per la maggior parte (almeno il 70% della sua superficie utile) è già destinata ad usi abitativi.

2) OBIETTIVI DI PIANO

In tali aree il P.R.G.C. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione delle barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano (quali recinzioni e tettoie che limitano con restringimenti di sezione la trama viaria pedonale o veicolare, esistente o in progetto) e la conseguente formazione di vie pedonali; nonché attraverso la individuazione di aree verdi e di servizio pubblico.

Il disegno urbano di dettaglio del P.R.G.C. può subire variazioni solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, o nei casi più semplici facendo ricorso alla convenzione apposta al Permesso di Costruire a norma dell'art.49 della L.R. 56/77 e s.m.i. o nell'ambito di comparti di sistemazione urbanistica o di piani tecnici di opere pubbliche, la cui estensione deve garantire all'interno delle aree interessate la compiuta attuazione di soluzioni alternative e all'esterno di esse la continuità e la coerenza dell'impianto urbanistico complessivo.

3) DESTINAZIONI D' USO PROPRIE ED AMMESSE

La destinazione d'uso propria è residenziale. Gli usi in atto all'adozione del progetto preliminare della presente Revisione del P.R.G.C. sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica, o non rientrino nella classe stabilita per la zona dal Piano di Classificazione Acustica Comunale.

Nuove attività compatibili con la residenza sono ammesse in misura massima pari al 30% della S.u.l. del fabbricato esistente, comunque, con un massimo di 250 mq. per unità immobiliare principale.

4) INTERVENTI PREVISTI ED AMMESSI

1. Sugli edifici esistenti ed ultimati alla data di adozione del progetto preliminare delle presenti norme di Revisione del P.R.G.C., cioè al 21 dicembre 2007, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) Manutenzione ordinaria (rif. Art.40)
 - b) Manutenzione straordinaria (rif. Art.41)
 - c) Restauro e risanamento conservativo (rif. Art.42)
 - d) Ristrutturazione nell'ambito della s.u.l. esistente (rif. Art.44) e modifica della destinazione d'uso agli usi propri o compatibili dell'area
 - e) Realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni (centrali tecnologiche, vani ascensore, ecc.);
 - f) Ampliamenti e/o sopraelevazioni (rif. Art.46.4) una tantum di edifici uni-bifamiliari isolati con almeno l' 85% di S.U.L. destinata alla residenza, ultimati alla data del 03.03.1995 che comportino un aumento di s.u.l. non eccedente il 30% della s.u.l. esistente e con un massimo di 75 mq (è comunque ammesso l'ampliamento di s.u.l. sino a 55 mq). **Si intende per edificio ultimato l'edificio in cui sono state portate a compimento tutte le opere richieste ed autorizzate.** Sugli edifici esistenti ed ultimati dalla data del 3/03/1995 alla data del 21/12/2007 è consentito solamente l' ampliamento all' interno della sagoma del fabbricato. Per tali edifici non è consentita la sopraelevazione. Sono esclusi da tale possibilità di ampliamento/sopraelevazione i fabbricati che dalla data del 03.03.1995 abbiano già usufruito dell'ampliamento/sopraelevazione una tantum previsto dagli strumenti urbanistici precedentemente vigenti. Nei casi di ampliamento su esposti il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40 % della superficie fondiaria del lotto di pertinenza del fabbricato esistente formante un unico appezzamento. L'altezza del fronte del fabbricato non dovrà superare i m 10.50 , fatti salvi i casi in cui l' altezza della costruzione esistente sia già superiore a mt. 10,50, senza ulteriori incrementi, e dovranno essere comunque rispettati i parametri di distanze stabilite nel vigente Regolamento Edilizio. Gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione non devono comportare la sostituzione edilizia del fabbricato esistente.



- Tale intervento, comunque, creando capacità insediativa aggiuntiva, è ammesso subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 17 e 18 delle presenti Norme.
- g) Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti legittimamente realizzati ed ultimati alla data di adozione delle presenti norme di Revisione (21/12/2007), attraverso interventi di manutenzione straordinaria definiti all'art. 41 che non comportino alterazioni della sagoma planialtimetrica dell'edificio (fatte salve le eventuali modifiche o integrazioni delle bucatore esistenti ai fini del raggiungimento dei rapporti minimi di aerilluminazione) e nel rispetto dei requisiti dimensionali minimi stabiliti dalla L.R. 21/98. Tale intervento è ammesso subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 17 e 18 delle presenti Norme.
 - h) Recupero per gli usi consentiti di ex pertinenze rurali di antico impianto, come definite dalla L.R. 9/2003 esistenti nei cortili, attraverso interventi di ristrutturazione definiti all'art. 45.3 e 45.4. Tale intervento, comunque, creando capacità insediativa aggiuntiva, è ammesso subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 17 e 18 delle presenti Norme.
 - i) Sostituzione edilizia (rif. 46.5) nell'ambito della S.u.I. esistente. Tale intervento non potrà essere cumulato con gli interventi di cui alle lettere d), e), f), g), h). Dovrà essere comunque rispettato il limite massimo di indice di utilizzazione fondiaria di 0.30 mq/mq, il rapporto di copertura massimo del 40% e l'altezza massima di m 10.50.
 - l) Opere di completamento: per gli edifici in corso di costruzione in forza di permesso di costruire rilasciato ai sensi del PRGC previgente, è ammesso il completamento degli stessi, secondo i previgenti parametri urbanistici, anche con opere di varianti al progetto autorizzato.
2. Nel caso di incremento del numero delle unità immobiliari dovrà essere realizzato un posto auto **privato situato all'interno del lotto** per ogni unità immobiliare principale aggiunta oltre alla dotazione minima richiesta dalla L.122/89. Tale posto auto dovrà avere dimensioni minime definite dalla L.122/89 e, comunque, non inferiori a mq 13 netti idonei ad ospitare una autovettura.
- 3** E' ammesso - una tantum - realizzare fabbricati fuori terra per ricovero auto o destinazioni accessorie (legnaia, deposito attrezzi, ecc.) nella misura massima di 40 mq per unità abitativa e con un massimo mq 80 sul lotto di pertinenza. L'intervento dovrà essere unitario, riferito all'intera proprietà e dovrà prevedere idonea sistemazione degli eventuali spazi comuni all'aperto di pertinenza del fabbricato. Il rapporto di copertura totale non dovrà superare i limiti stabiliti per l'area (R.C. 40%). **Per quanto riguarda le altezze si rimanda all' Art. 14.6 del Regolamento Edilizio.**
- 4 Per le aree con edificazione consolidata recente, situate a ridosso degli insediamenti urbani, collinari o montani aventi interesse storico ambientale, ogni intervento edilizio ammesso deve essere volto a migliorare l'inserimento degli edifici nel contesto ambientale, storico ed architettonico che li circonda, utilizzando forme compositive, materiali e tipologie consoni con l'ambiente circostante.

5) PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Relazione Geologico Tecnica)

1. Le opere di cui al precedente comma 1 lettere f), g), h) e comma 3 sono vietate per tutti gli immobili ricadenti in settori ed aree del territorio comunale aventi caratteristiche di forte penalizzazione ai fini urbanistici come individuate e definite dagli studi geologico-tecnici allegati al P.R.G.C. (art. 70), nonché per le aree individuate come inidonee all'edificazione nella cartografia di P.R.G.C. (art. 68)

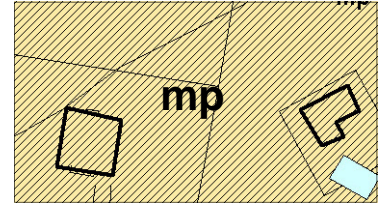
6) ULTERIORI PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- *m1: Via San Luigi: oltre agli interventi propri della categoria, è ammesso un incremento di Superficie utile lorda del fabbricato principale di mq. 100, subordinato alla demolizione del preesistente fabbricato accessorio.
- *m2: Strada del Fusero pressi Pian della Capra: oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia è consentita la possibilità di ampliare il fabbricato per una superficie di mq 7,50 x 6,50 fino all'altezza del fabbricato esistente. Tale possibilità è subordinata alla realizzazione di un intervento complessivo di riqualificazione del fabbricato, con uso di forme, elementi e materiali tipici dell'alta valle, la cui idoneità è da valutarsi da parte della Commissione Edilizia Comunale.



Immobili costituenti complesso ambientale e verde privato

Art. 86

CODICE AREA**mp****SIMBOLOGIA IN CARTOGRAFIA DI PRGC****1) CARATTERISTICHE DELLE AREE**

Sono le aree, individuate alle tavv. P2 del P.R.G.C., che fanno parte integrante e inscindibile dei complessi edilizi edificati a cavallo tra il 1800 ed il 1900, di interesse architettonico e documentario e tali, per dimensione, ubicazione e tipologia, da costituire elemento ambientale significativo. La delimitazione indicata in cartografia può subire modificazioni in base ad elementi documentari dell'impianto catastale ed urbanistico originario e/o contestuale all'epoca della più rilevante sistemazione edilizia del complesso.

2) OBIETTIVI DI PIANO

Obiettivo del P.R.G.C. è il mantenimento e la valorizzazione dei complessi individuati e delle loro caratteristiche storico - morfologiche, anche attraverso la manutenzione ed il recupero dei giardini, cortili ed orti di pertinenza

3) DESTINAZIONI D' USO PROPRIE ED AMMESSE

La destinazione d'uso propria è residenziale. Sono ammesse attività terziarie direzionali (uffici, studi professionali, ecc.), semprechè il loro insediamento sia compatibile con le caratteristiche tipologiche della struttura esistente.

4) INTERVENTI PREVISTI ED AMMESSI

- 4.1 In tali aree è fatto obbligo di provvedere al mantenimento e/o potenziamento delle superfici a copertura arborata e a giardino, con le caratteristiche di impianto esistenti o, ove manomesse nel tempo, originarie.
- 4.2 Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico e previa motivata comunicazione. È comunque vietata qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.



4.3 Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Allacciamento a pubblici servizi, che deve essere realizzato in modo da non alterare o compromettere lo stato delle parti sistemate a parco, e/o a giardino e/o a verde privato;
- b1) Sistemazioni delle superfici non occupate da verde, arborature, ecc., per le quali invece vige la disciplina di cui ai precedenti commi;
- b2) Esecuzione di parti di recinzioni ove mancanti o rifacimenti di quelle esistenti se in condizione di degrado e/o di insufficienza statica, a condizione del mantenimento della tipologia originaria;
- b3) Realizzazione di pertinenze interrato, a condizione del successivo ripristino delle aree verdi preesistenti, e alla condizione della non alterazione o compromissione lo stato delle parti sistemate a parco, e/o a giardino e/o a verde privato;
- c) Manutenzione ordinaria (rif. Art.40) e straordinaria (rif. Art. 41);
- d) Restauro e Risanamento conservativo (rif. Art.42);
- e1) Ristrutturazione edilizia (rif Art.44) solo nell'ambito della sul e superfici coperte esistenti, senza aumento del numero dei piani, anche con la modifica del numero e/o della consistenza delle unità immobiliari, senza alterazione della identità architettonica spaziale e figurativa, sia esterna che interna, dell'impianto originario, ovvero con la ricerca progettuale e esecutiva di soluzioni di ricomposizione ove l'identità figurativa risulti qualitativamente carente;
- e2) Ristrutturazione edilizia (rif Art.44) come al precedente punto e1) comprensiva degli interventi sotto descritti che sono assentibili solo alla inderogabile condizione che la progettazione e la realizzazione assicurino e conseguano una rigorosa coerenza architettonica e una compiuta unitarietà stilistica rispetto all'impianto originario:
 - e2.1 Tamponamento in volume chiuso di scale aperte per ragioni di comfort termico, purché compatibile con la tipologia edilizia esistente;
 - e2.2 Realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per esigenze funzionali (centrali tecnologiche, vani ascensore, ecc.) che dovranno comunque essere inseriti nel modo meno invasivo possibile rispetto all'impianto originario;

- 4.4 E' ammesso - una tantum - realizzare fabbricati fuori terra per ricovero auto o destinazioni accessorie (legnaia, deposito attrezzi, ecc.) nella misura massima di 40 mq per unità abitativa e con un massimo mq 80 sul lotto di pertinenza. L'intervento dovrà essere unitario, riferito all'intera proprietà e dovrà prevedere idonea sistemazione degli eventuali spazi comuni all'aperto di pertinenza del fabbricato; il tutto con rigorosa coerenza architettonica con i fabbricati principali preesistenti. Il rapporto di copertura totale non dovrà superare i limiti stabiliti per l'area (R.C. 40%).

5. PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE (vedi Relazione Geologico Tecnica)

1. Le opere di cui al precedente comma 4.4 lettera b3), sono vietate per tutti gli immobili ricadenti in settori ed aree del territorio comunale aventi caratteristiche di forte penalizzazione ai fini urbanistici come individuate e definite dagli studi geologico-tecnici allegati al P.R.G.C. (art. 70), nonché per le aree individuate come inidonee all'edificazione nella cartografia di P.R.G.C. (art. 68)