



COMUNE DI MONTECRESTESE

Provincia del Verbano Cusio Ossola

SCHEDA N. 1

Edificio sito in **frazione Nava**

<p>DATI CATASTALI</p>	<p>CATASTO TERRENI: Foglio: 42 Particella: 317 Qualità Classe: Ente Urbano Superficie: ha 00.01.20 CATASTO FABBRICATI: Foglio: 42 Particella: 317 Categoria: C/2 Classe: 1 Consistenza: 143 mq Superficie Catastale: 216 mq Rendita: € 103,39</p>
<p>DATI P.R.G.C.</p>	<p>NUCLEI ANTICHI - “ EDIFICIO DI VALORE AMBIENTALE AD USO NON RESIDENZIALE”</p>
<p>STRALCIO DI MAPPA</p>	<p style="text-align: center;">FOGLIO 42 PARTICELLA 317</p> 

**RILIEVO
FOTOGRAFICO**



**RILIEVO
FOTOGRAFICO**



**ESTRATTO
P.R.G.C.**



LEGENDA:

-  PERIMETRO VECCHI CENTRI
-  EDIFICI DI PREGIO STORICO ARCHITETTONICO
-  EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE AD USO RESIDENZIALE,
PARZIALMENTE RESIDENZIALE O ACCESSORIO ALLA RESIDENZA
-  EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE AD USO NON RESIDENZIALE
-  EDIFICI PRIMI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE
TIPOLOGICAMENTE NEUTRI
-  EDIFICI O PARTI DI EDIFICI PRIMI DI VALORE STORICO-
CULTURALE TIPOLOGICAMENTE IN CONTRASTO
-  SEMIDIROCCATI
-  RUDERI - DEMOLITI

CAPO II - USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.1. - Nuclei antichi.

Oggetto dell'area :

parti del territorio urbano dove l'impianto urbanistico e l'edificazione risalgono ad epoca remota e dove si riscontrano gli episodi più caratterizzati dell'architettura tipica locale, se ne propone il pieno recupero funzionale; a tal fine esse vengono individuate quali zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 e definite e normate ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77 e s.m. e i.

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono la delimitazione dei Nuclei di Antica Formazione e all'interno di essi l'individuazione dei singoli edifici, classificati in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento.

2) Destinazione d'uso proprie, consentite e in contrasto:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio laboratori di casa ecc...), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni consentite : residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo nè molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;

destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto, su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico comunale e il Servizio Sanitario Pubblico competente per territorio.

3) Tipi di intervento ammessi :

- manutenzione ordinaria (MO) art.2.1.2.;
 - manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
 - restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
 - restauro (RC1)
 - risanamento conservativo (RC2)
 - ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
 - demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
 - ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS)
- Gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) di norma non saranno ammessi, salvo casi particolari di pericolosità e precarietà statica, asseverata da tecnico abilitato e convalidata da relazione del tecnico comunale.

COMUNE DI MONTECRESTESE

Norme Tecniche di Attuazione

La ricostruzione non potrà comunque superare la volumetria preesistente e dovrà rispettare tutti gli elementi morfologici e di valore ambientale elencati al 6° comma del paragrafo B del presente articolo

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1., con particolare riferimento al 3° comma; ogni intervento non può comunque contrastare con i contenuti dell'art. 2.1.1.

I fabbricati compresi nei Nuclei Antichi sono stati classificati nelle tavole A1-A2, in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento.

Per ogni tipo d'intervento, ed in particolare negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico, dovranno comunque essere rispettati i seguenti indirizzi: per la realizzazione e/o modifica di gradini, pavimentazioni, rivestimenti e arredi esterni in pietra, siano utilizzati esclusivamente elementi lapidei tipici del luogo, con finitura grezza, a spacco, assolutamente non levigata o segata; i giunti delle murature in pietra siano lasciati a vista e, per eventuali parziali intasamenti, siano utilizzate malte con composizione e/o tonalità naturali coerenti con quelle originarie; sia evitata la stesura di intonaci per parti non omogenee di facciata (ovvero con effetto incompiuto) lasciando a vista tracce della sottostante muratura in pietra: qualora non sia possibile lasciare a vista la muratura in pietra sull'intera facciata, la finitura con intonaco, sia realizzata con criteri, materiali e tonalità del tutto coerenti con le tecniche tradizionali;

le coperture in pietra di tipo differente dalla beola a spacco tradizionale, non si intendono ammissibili per interventi su edifici attigui e/o in stretto rapporto visivo con fabbricati caratterizzati da coperture in pietra di tipo originario (beole), e tanto meno su edifici e/o manufatti che rivestono particolari connotati di immagine per la fruizione visiva del nucleo antico (ad es. prospicienti sulla viabilità storica principale, sulle aree libere circostanti al nucleo, su piazzette e/o spazi pubblici caratteristici); non si reputano ammissibili opere murarie e/o manufatti percepibili dall'esterno, realizzati in calcestruzzo a vista o comunque con materiali e tecniche non coerenti con i caratteri costruttivi tipici dell'insediamento originario;

per le scale esterne in pietra dovranno essere rigorosamente salvaguardate e/o riproposte le modalità costruttive tipizzanti della località con particolare attenzione al dimensionamento ed alla scelta dei materiali (pietre locali a spacco non segate né levigate) escludendo la realizzazione di parapetti estranei all'impianto originario;

sulle facciate principali di maggior fruizione visiva (prospicienti ad es. su viabilità e/o spazi pubblici, o su aree libere circostanti) si evitino modifiche al quantitativo ed alle dimensioni originarie delle aperture esterne: l'eventuale fabbisogno di superfici vetrate per soddisfacimento dei requisiti minimi di abitabilità, sia reperito su porzioni unitarie (con limitata larghezza) di facciate secondarie di minima percezione visiva; sia evitata la realizzazione di parcheggi e/o autorimesse, nonché di attrezzature e vani tecnici per impianti a rete, su aree di pertinenza chiaramente percepibili dall'intorno (prospicienti ad es. su viabilità e/o spazi pubblici, o su aree libere circostanti al nucleo);

per le linee elettriche e telefoniche, all'interno dei nuclei antichi e delle aree esterne di pertinenza (inedificabili), siano utilizzate condotte interrate, evitando la realizzazione

ESTRATTO
N.T.A.

di palificazioni, tralicci e/o altre strutture di sostegno estranee ai caratteri originari dei nuclei;
sia escluso l'inserimento di elementi di arredo urbano, cartelli, insegne e/o recinzioni che non risultino del tutto coerenti, sia per materiali (naturali tipici del luogo) che per tecniche costruttive con i caratteri paesaggistici di pregio dei nuclei antichi.

Si richiamano i disposti contenuti nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 26/10/2007 relativa all'interpretazione autentica del presente articolo delle N.T.A., quale parte integrante e sostanziale dello stesso.

A) Edifici di particolare pregio storico-architettonico:

I fabbricati di particolare pregio storico- architettonico individuati come tali in planimetria sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo che hanno per obiettivo il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto della struttura originaria esterna ed interna, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.
Per l'esecuzione degli interventi in oggetto è richiesta la denuncia di inizio attività od il permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 06/06/01 n.380 e s.m.i

B) Edifici di valore ambientale:

Gli edifici di valore ambientale, individuati come tali in planimetria di P.R.G.C., e suddivisi in base alla destinazione d'uso, sono soggetti agli interventi di cui al punto 3.

Per gli edifici non ad uso residenziale é previsto il cambiamento di destinazione in residenza ed attività compatibili con quelle previste al precedente punto 2.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia negli edifici classificati residenziali possono essere mantenute le altezze interne esistenti dei locali anche se inferiori a quelle regolamentari ove compatibile con la D.G.R. 1.08.2003 n.20-10187 pubblicata sul B.U.R. n.33 del 14/08/03; E' comunque permessa la ristrutturazione di tipo "B" (RE2) al fine di aumentare l'altezza del fabbricato per aumentare l'altezza interna dei locali che in tal caso deve raggiungere l'altezza regolamentare nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio e nel rispetto dei diritti dei vicini proprietari secondo quanto previsto dal Codice Civile e con un innalzamento massimo del piano di imposta della copertura e/o di colmo di 1,00 ml.

Fermo restando (per gli edifici fino a 6 mt. fuori terra) l'ampliamento massimo di ml. 1,00, nel caso di edifici a cortina , l'altezza massima alle reni ed al colmo non può essere superiore all'edificio confinante più alto .

Negli altri casi l'altezza non dovrà essere comunque superiore all'altezza prevalente dell'isolato e/o zone circostanti ove è inserito l'immobile.

Negli edifici classificati non residenziali le altezze interne dei locali non possono essere inferiori a quelle regolamentari e comunque non inferiori a mt. 2,50 ove compatibile con la D.G.R.

COMUNE DI MONTECRESTESE
Norme Tecniche di Attuazione

1.08.2003 n.20-10187 pubblicata sul B.U.R. n.33 del 14/08/03. E' comunque permessa la ristrutturazione di tipo "B" (RE2) al fine di aumentare l'altezza del fabbricato per aumentare l'altezza interna dei locali che in tal caso deve raggiungere l'altezza regolamentare nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio e nel rispetto dei diritti dei vicini

proprietari secondo quanto previsto dal Codice Civile e con un innalzamento massimo del piano di imposta della copertura e/o di colmo di 0.80 ml.

Fermo restando (per gli edifici fino a 6 mt. fuori terra) l'ampliamento massimo di ml. 0.80, nel caso di edifici a cortina, l'altezza massima alle reni ed al colmo non può essere superiore all'edificio confinante più alto.

Negli altri casi l'altezza non dovrà essere comunque superiore all'altezza prevalente dell'isolato e/o zone circostanti ove è inserito l'immobile.

Poiché è l'aggregazione di tali fabbricati aventi una morfologia formale unitaria a determinare il loro valore ambientale, si verificherà, in sede di esame del permesso di costruire la corrispondenza, nei progetti di risanamento e di ristrutturazione, ai seguenti elementi:

- intonaci e tinteggiature esterne realizzati con colori naturali opachi (tinte a calce, acrilici, ecc...)
- coperture in lastre di pietra tradizionali (beola), saranno tuttavia ammesse anche coperture in pietra tipo sarizzo o beola segata purché a spacco per le parti a vista e di spessore non inferiore a cm. 2 e di colore grigio scuro.
- taglio verticale e proporzione delle finestre;
- serramenti con persiane o antoni pieni in legno massiccio, essenze resinose (tassativamente escluse le tapparelle avvolgibili);
- ringhiere esterne in legno o ferro battuto;
- scale con struttura in legno o gradini in pietra;
- muri divisorii di proprietà;
- acciottolati e lastricati, anche negli spazi interni.

La verifica di tali elementi costituirà un inderogabile vincolo formale.

Per l'esecuzione degli interventi in oggetto è richiesta la denuncia di inizio attività od il permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 06/06/01 n.380 e s.m.i

Sono vietati interventi di ristrutturazione urbanistica se non in attuazione di Piani Particolareggiati Esecutivi (PPE)

C) Edifici privi di valore storico ambientale, tipologicamente neutri:

Sono quegli edifici che, o perché estranei al tessuto edilizio originale, oppure perché modificati da interventi radicali, non possiedono od hanno perso caratteristiche ambientali del luogo, pur non essendo vistosamente stridenti ed in contrasto con la tipologia circostante.

Gli edifici individuati come tali in planimetria sono soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e demolizione.

Per l'esecuzione degli interventi in oggetto è richiesta la denuncia di inizio attività od il permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 06/06/01 n.380 e s.m.i