fabioscalzo
ARCHITETTO
Via Ormea n°71 10126 | Torino
SCLFBA86C19A479I | p.iva 10867080011
pec: f.scalzo@architettitorinopec.it| iscr.OAT 8943
sclarchitetto@gmail.com | 3489335235

COMUNE DI BARGE

PROVINCIA DI CUNEO

ESTRATTO P.R.G.C. E N.T.A.

PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA *(Ai sensi dell'art. 6-a delle N.T.A. e dell'art.30 della legge n. 457 del 1978)*

Intervento:
Ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale e area pertinenziale

Indirizzo:
Via Peano 7, Barge (CN)

Intestatari:

Depetris Mauro
C.F. DPTMRA72L24A660I
Via Soleabò 3, Barge (CN)

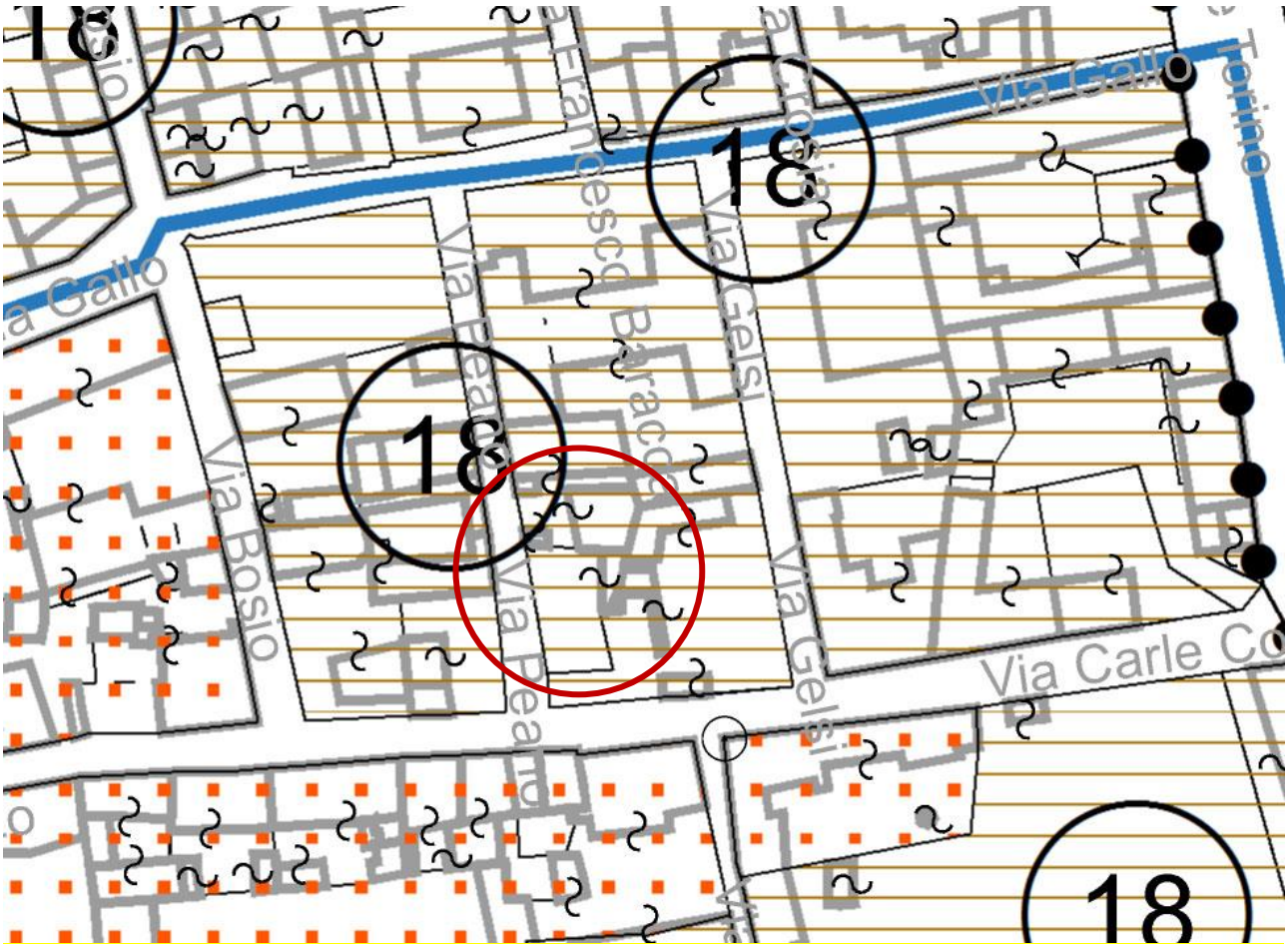
Salvai Patrizia Margherita
C.F. SLVPRZ75P55H727L
Via Molino Colombini 30, Pinerolo (TO)

Boero Silvana
C.F. BROSVN59T59H852L
Via Civallero 19, Envie (CN)

Tecnico incaricato:
ARCH. SCALZO FABIO
Via Ormea n°71 10126, Torino
C.F. SCLFBA86C19A479I
P.IVA 10867080011
pec: f.scalzo@architettitorinopec.it

EL. 03

I lotti oggetto del presente Piano di Recupero collocati in Via Peano 7-9 nel Comune di Barge sono individuati dal catasto fabbricati al foglio 61, particelle 284 e 285 e ricadono nel Piano Regolatore Generale Comunale di Barge, approvato con delibera num.46 del 30/09/2010 e successive varianti, in zona residenziale di completamento compresa nel centro urbano A.1. ambito 18 (art. 15 N.T.A.) ,area non soggetta a particolari vincoli.



Estratto dal P.R.G.C. VIGENTE

Aree di completamento

Aree oggetto di intervento

Di seguito si riporta uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione relative al comparto di appartenenza dei lotti oggetto del Piano di Recupero.

“N.T.A. comune di Barge - ART. 15 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NEL CENTRO URBANO 1

Il P.R.G. definisce Centro Urbano (C.U.) la porzione di territorio perimetrata nella planimetria1:5000 allegata alle presenti Norme e formata dal Centro Storico (delimitazione ex art. 81L.R.Piem. 56/77 e s.m.i.) ed alle aree ad esso limitrofe.

2. Il Centro Urbano viene individuato dal P.R.G., nel suo insieme come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge5/08/1978, n. 457.

3. All'interno del Centro Urbano il P.R.G. individua :

a) gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 e cioè :

- chiesa parrocchiale di S. Giovanni Battista e campanile

- casa Demaria in Piazzetta della Madonna n. ¾ (affreschi XVI sec.)

- casa Variglia in Via Confraternita (affreschi XVI sec.)

- i resti del Castello medioevale

b) gli edifici di interesse storico artistico di

cui agli elenchi predisposti dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali Architettonici e cioè:

- cappella di S. Croce in Via Marconi, 41

- cappella di S. Rocco in Via Giolitti, 18

- case con portici in Via C. Carle dal n. 48 al 66 e dal n. 71 al n. 89

- case con portici e loggiato in largo C. Battisti 2/4/6 e Piazza S. Giovanni

- isolato compreso fra Via Carle, Via Terrazzo, Via Perassi, Via Chiappera

- mercato coperto detto l'Ala

c) gli edifici aventi carattere storico e documentario di seguito elencati:

- edificio al n. 2/3 di Piazza Garibaldi e n. 25 di Viale Mazzini

- edificio al n. 1 Piazza Garibaldi, n. 1/3 Via Garibaldi, n. 27 Viale Mazzini

- isolato del palazzo Municipale compreso fra Piazza S. Giovanni, Via Dana Borga, ViaRoma, Piazza Garibaldi

- edificio ex opera Pia Agnes Roberto in Via Dana Borga

- edifici con portici in Via C. Carle dal n. 78 al n. 98

- edificio in Viale Stazione 26 (casa Mina)

- Villa Signoretti - edificio Ex Ospedale Civile (parte storica), Via Ospedale

- Segheria Colombatto

4. Allo scopo di mantenere le destinazioni d'uso in atto e di potenziare le attività terziarie, nel Centro Urbano sono ammessi i seguenti tipi di insediamenti:

- insediamenti residenziali

- esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:

all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:

- *I locali posti al piano terra dovranno essere destinati ad attività commerciali, terziario-commerciali ed artigianali d'ambito;*
- *esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900 e centri commerciali con superficie di vendita fino a mq 1500*

all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:

- *esercizi di vicinato*
- *locali destinati ad attività commerciali con un massimo di superficie coperta utile (calcolata piano per piano di calpestio) mq. 400.*
- *locali destinati ad attività professionali, finanziare, amministrative*
- *locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali*
- *locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza*
- *attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.*

5. Sono ammesse modificazioni delle destinazioni d'uso in atto purché rientrino fra quelle sopra elencate.

6. Gli interventi edilizi nel Centro Storico sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'omogeneità insediativa e tipologica, attraverso la riproposizione di materiali e tecnologie congruenti, l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti e la ridefinizione dei volumi consolidati che interferiscono con la corretta lettura dell'impianto urbano originario. All'interno di questo contesto verrà redatto un P.P. di area che specificherà in schede prescrittive per ogni singolo isolato, gli interventi ammissibili generali, attuabili prevalentemente con Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.). Nelle more dell'iter di redazione e approvazione di tale P.P. di area valgono le norme seguenti:

1) Sui fabbricati esistenti, fatta eccezione per i fabbricati di cui al precedente 3° comma, sono ammessi gli interventi di categ. I, II, IV, V, VI con le seguenti precisazioni:

- è sempre consentita la formazione di P.d.R.

-gli interventi di categ. I, II, IV, V e VI di tipo A sono ammessi anche con intervento diretto

- gli interventi di categ. VI di tipo B richiedono la formazione di P.d.R. in ambiti da definirsi di volta in volta con il Comune e comunque estesi a porzioni urbanisticamente significative comprendenti almeno le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica.

2) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (categ. VII) sono consentiti solo per gli ambiti territoriali all'uopo indicati in cartografia (Tav. 5 in scala 1:1000). Essi richiedono la preventiva formazione di S.U.E. con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- non sono ammesse rettifiche degli allineamenti stradali esistenti;

- l'eventuale modificazione delle dimensioni plano-volumetriche dell'edificio oggetto dell'intervento è ammessa previa presentazione di uno studio globale dei fronti edificati esteso agli edifici limitrofi.

Nelle more di formazione ed approvazione del S.U.E. sui fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi di categ. I, II, IV.

3) Per gli edifici di cui al precedente 3° comma del presente articolo, tanto in presenza che in assenza di P.d.R. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

4) Sono vietate le demolizioni sostanziali al di fuori degli interventi di ristrutturazione urbanistica. Sono ammesse, a scopo di bonifica delle aree, le demolizioni che riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie.

È in facoltà del Responsabile del procedimento disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi.

5) Nel Centro Storico è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti che, nel loro insieme, costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale. Gli interventi dovranno essere volti alla migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente.

Le aree libere alla data di approvazione del P.R.G. sono inedificabili, con la sola eccezione di una loro utilizzazione per fini sociali pubblici. Le cortine continue devono essere salvaguardate con mantenimento dei fili stradali in atto, conservazione delle decorazioni sulle facciate, dei modiglioni e lastre in pietra dei balconi, delle ringhiere in ferro, delle coperture in lose che devono essere ripristinate ove fossero già state rimosse. Sono modificabili le tinteggiature ed i rivestimenti con rimozione dei klinker, dei mosaici, dei cotti novi, degli intonaci sintetici, ecc. I serramenti devono essere in legno con scuri o persiane.

Sono da rimuovere portoni in ferro, infissi metallici (fatta eccezione per le serrande dei negozi).

6) Nel Centro Storico nella formazione dei P.d.R. richiesti per la ristrutturazione edilizia di tipo B, non si può superare la densità territoriale in atto calcolata rispetto al volume esistente ed alla superficie del lotto edificato o sua parte, ricadente nel perimetro del Centro Storico.

Per le eventuali parti aggiuntive eccedenti la sagoma esistente, si devono inoltre rispettare gli allineamenti stradali in atto, i limiti di altezza e di confrontanza di cui agli art.8 e 9 del D.M. 2/04/1968, n. 1444 per le zone di tipo A. L'altezza massima é fissata in m.11,50. Negli ambiti assoggettati a ristrutturazione urbanistica si dovrà osservare una densità territoriale non superiore a quella in atto, fatto salvo l'ambito ricadente nell'isolato n. 17 di cui alla tavola n. 5 CENTRO STORICO del P.R.G.C., in cui tale parametro sarà pari a quanto indicato nella tabella 0 di centro storico, fatto salvo il rispetto dell'art. 23 della LUR56/77 e s.m.i. e dell'art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

L'altezza dei fabbricati non potrà superare quella prevalente di 3 piani f.t.. Le confrontanze fra i fabbricati sono regolate dall'art. 9 punto 1) del D.M. 2/04/1968, n. 1444. Gli allineamenti saranno determinati in sede di S.U.E. I fabbricati prospicienti le piazze potranno essere porticati. Ciascun progetto dovrà documentare le preesistenze in tal senso per un eventuale ripristino. I caratteri dell'architettura dovranno rifarsi ai modelli tradizionali con tetto a falde e manto di copertura in pietra (lose); portici archi voltati.

Per le facciate sono esclusi rivestimenti vetrosi, il paramano, gli intonaci plastici, i marmi.

Le eventuali zoccolature dovranno essere in lastre regolari di pietra ed in questo caso anche i marciapiedi dovranno essere in pietra. I piani terreni dovranno essere destinati ad attività commerciali e terziarie.

7) Per le aree di completamento interne al Centro Urbano valgono le norme seguenti:

a) per i fabbricati esistenti si richiamano le disposizioni di cui ai punti 1) 3) 4) del presente articolo. Al fine di poter valutare al meglio i caratteri costitutivi da tutelare degli edifici oggetto di interventi edilizi, unitamente al progetto dovrà essere predisposta una attenta anamnesi storica dell'edificio.

Nella formazione dei P.d.R. richiesti per la ristrutturazione edilizia di tipo B si dovrà rispettare la densità territoriale in atto calcolata rispetto al volume esistente ed alla superficie del lotto edificato o sua parte, ricadente nel perimetro dell'area di completamento. Sono ammesse demolizioni anche totali, solo in presenza di Piani di Recupero previo un approfondito studio del tessuto edilizio circostante, per il recupero delle tipologie preesistenti cui il nuovo manufatto edilizio dovrà conformarsi; gli allineamenti stradali potranno essere arretrati verso le proprietà, per far posto a sedime stradale e/o marciapiedi, quando il tratto di strada interessato corrisponde ad un intero isolato.

Interventi di ristrutturazione urbanistica che riguardino due o più isolati, potranno essere realizzati mediante la formazione di S.U.E. previa individuazione dell'area da parte del Consiglio Comunale.

Si dovranno inoltre rispettare i limiti di confrontanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 10,00 ed i limiti di altezza di cui al D.M. 2/04/1968, n. 1444 art. 8punto 2) con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t.

b) I lotti liberi (per lotto libero si intende la e/o le particelle catastali prive di fabbricati civili secondo le risultanze catastali) sono edificabili previa formazione di S.U.E. L'ambito minimo da assoggettare a S.U.E. è rappresentato dall'area in proprietà del richiedente l'intervento quale risulta alla data di approvazione del P.R.G. per la parte compresa nell'area di completamento delimitata dal P.R.G. stesso.

Nella parte di Centro Urbano posta a sud della Via Carle i S.U.E. non potranno essere comunque più di due potendosi chiaramente evidenziare come elementi separatori di ambiti la Via del Molinetto e la Via Ghiandone (o delle Combe).

c) Nella formazione di S.U.E. si dovranno rispettare:

- la densità territoriale massima di mc/mq. 1,00

- la densità fondiaria di mq/mq. 0,70

L'indice di densità territoriale consente il calcolo della volumetria complessivamente edificabile sull'area assoggettata a S.U.E. mentre l'indice di densità fondiaria verifica la distribuzione di tale volumetria sui singoli lotti.

- sono esclusi dal computo della volumetria, densità territoriale e densità fondiaria, i vani scale anche se chiusi.

- i limiti di altezza di cui all'art. 8 punto 2) del D.M. 2/04/1968, n. 1444 con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t.

- confrontanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 10,00

- allineamenti stradali fissati dal P.R.G. ovvero quelli in atto. In difetto sia di indicazioni di P.R.G. che di allineamento in atto si dovranno osservare le disposizioni dell'art. 9 penultimo comma del D.M. 2/04/1968, n, 1444. L'estetica degli edifici deve essere particolarmente curata ed in relazione alle preesistenze si richiede:

- tetto a falde con manto di copertura in pietra (lose)

- intonaco a civile con tinteggiatura in colori tenui

- eventuale zoccolatura in lastre di pietra

- serramenti in legno con persiane tradizionali.

8) Nell'area di valore ambientale indicata dal P.R.G. e comprendente la villa Signoretti ed il relativo parco, non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti. Per queste ultime sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria (categ. I) e straordinaria (categ. II). Qualora i fabbricati esistenti vengano destinati ad attrezzature pubbliche o private assoggettate all'uso pubblico, possono essere interessati da interventi di restauro e risanamento conservativo.

Le alberature esistenti che abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area, devono essere conservate e sostituite qualora se ne presenti la necessità, con essenze analoghe.

Per gli edifici esterni alla proprietà Signoretti (villa e relativo parco) e ricompresi nella suddetta area di valore ambientale, qualora sia dichiarata l'assenza di caratteristiche storico - ambientali e si motivi la necessità di interventi di recupero che superano il restauro e il risanamento conservativo, questi potranno essere consentiti con le procedure di cui all'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i."

Si riporta di seguito la TANELLA DI ZONA:

TABELLA 1

AREE DI COMPLETAMENTO COMPRESE NEL CENTRO URBANO
n. 10, 18, 19, 27, 28, 29 *(cfr. ART. 15 comma 6 punto 7)*

Destinazioni Ammesse :	***residenza*** ***esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguentedistinzione:*** ***all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:*** ***esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900 e centri commerciali con superficie di vendita fino a mq1500 Nell'ambito della localizzazione L1 strutture commerciali sino a 3.000 mq di superficie di vendita.*** ***all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:*** ***esercizi di vicinato*** ***attività commerciali di superficie utile fino a 400 mq*** ***attività artigianali di servizio alla residenza*** ***attività professionali, finanziarie,*** ***amministrativeattività ricettive, ricreative,*** ***culturali attrezzature pubbliche***

Categorie d intervento iammesse	***Modalità di intervento***	***Osservazioni e note***
- Manutenzione Ordinaria Cat. I *- Manutenz. Straord. Cat. II (1)* *- Restauro conservativo Cat. IV* *- Risanamento Conserv. Cat. V* *- Ristrutt. Edilizia Cat. VI:* *di tipo A (1)* *di tipo B (1)* *- Ristrutt. Urban. Cat. VII(1)(2)* *- Edificazione su lotti liberi*	*Segnalazione scritta* ***Denuncia di inizio attività*** *Per edif. Residenz. senza mut. d'uso:* ***Denuncia di inizio attività*** *altri casi:* ***Permesso di costruire*** ***Permesso di costruire*** *P.d.R., S.U.E.* *S.U.E.* *S.U.E. (3)*	*(1) Non ammessa per i beni culturali* *(2) Ammessa previa individuazione della Area da parte del Consiglio Comunale, con S.U.E. ai sensi dell'art. 40 L.R. 56/77.* *(3) per l'area 10 che interessa il complesso Villa Signoretti l'eventuale edificazione dovrà garantire un'adeguata integrazione con l'esistente, con scelte tipologiche legate ai modelli tradizionali.* *Per quanto attiene gli insediamenti di carattere commerciale, per ledotazioni di aree per attrezzature pubbliche, si rimanda a quanto previsto dall'art. 29.*

Norme di edificabilità in presenza di :			
	P.d.R.	*S.U.E.*	
Densità Territoriale	*- in atto*	*- mc/mq 1,00*	
Densità Fondiaria	*- in atto*	*- mq/mq 0.70*	
- Altezza	*D.M. 2/04/68 n. 1444 art. 8 punto 2)con un massimo di m 10.50*		
Confrontanza minima	*- m 10*	*- m 10*	
Allineamenti	*- in atto*	*- in atto*	