Comune di Barge
Provincia di Cuneo

Proprieta'

Depetris Mauro e Salvai Patrizia Margherita

Firme

Proposta di Piano di Recupero di libera iniziativa ai sensi dell'art. 6 lettera a) delle N.T.A.

Ubicazione intervento:

Barge - Via Verdi - Catasto Fabbricati foglio 61, particella 92 sub da 3 a 6
particella 93 sub 35
particella 94 sub 1
particella 599 sub 1
particella 394 sub 8 e sub12

Zona del P.R.G.C. denominata "CIE3"

ELENCO ELABORATI
1- RELAZIONE ILLUSTRATIVA STATO ATTUALE E IN PROGETTO E DICHIARAZIONI / PRIME INDICAZIONI SICUREZZA
2- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3- ESTRATTO PRGC E MAPPA C.T. / INSERIMENTO
4- PLANIMETRIA PREVISIONI DI PIANO
5- RILIEVO
6- CALCOLI PLANOVOLUMETRICI ATTUALI
7- ELENCO CATASTALI PROPRIETA'
8- PROGETTO
9. CALCOLI PLANOVOLUMETRICI DI PROGETTO
10. SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
11. COMPARATIVA
12. PROGETTO OPERE A SCOMPUTO
13. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE A SCOMPUTO
14. NORME DI ATTUAZIONE
15. BOZZA DI CONVENZIONE
16. VERIFICA ASSOGGETTIBILITA' ALLA VAS

Elaborato 14 - Norme tecniche di attuazione

Il Progettista:
Sapei Arch. Roberto
Regione via della Croce 37, Saluzzo

Scala elaborati:	Agg 000	Data: marzo 2021

NORME DI ATTUAZIONE

Le Norme Tecniche di Attuazione che disciplinano il piano sono divise in **tre parti**:

- la prima illustra i contenuti e gli ambiti di applicazione, gli obiettivi e gli elementi prescrittivi per i fabbricati in oggetto,
- la seconda riguarda gli elementi architettonici, tipologici e i materiali da seguire per intervenire su di essi, al fine di recuperare il decoro dell'aspetto esterno degli edifici e del contesto urbano,
- la terza definisce gli allegati costituiti dalla Tavolozza del Colore, nel rispetto del Piano Colore vigente per il Cento Storico di Barge e l'applicazione della stessa sul prospetto principale su via pubblica.

PARTE 1

INDICE

Art. 1 Elaborati costituenti il piano di Recupero
Art. 2 Individuazione dell'area
Art. 3 Interventi ammessi
Art. 4 Destinazioni d'uso
Art. 5 Caratteristiche costruttive
Art. 6 Dati quantitativi di progetto
Art. 7 Cessioni aree
Art. 8 Contributi concessori
Art. 9 Tempi di attuazione
Art. 10 Superamento barriere architettoniche

Art. 1 - **ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO**

Il piano di recupero per la riqualificazione urbanistica ed edilizia di fabbricati in via Verdi è composto dai seguenti elaborati:

1- RELAZIONE STORICA ILLUSTRATIVA, DICHIARAZIONI E PRIME INDICAZIONI SICUREZZA
2- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3- ESTRATTO PRGC E MAPPA C.T. / INSERIMENTO
4- PLANIMETRIA PREVISIONI DI PIANO
5- RILIEVO
6- CALCOLI PLANOVOLUMETRICI ATTUALI
7- ELENCO CATASTALI PROPRIETA'
8- PROGETTO
9. CALCOLI PLANOVOLUMETRICI DI PROGETTO
10. SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
11. COMPARATIVA
12. PROGETTO OPERE A SCOMPUTO
13. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE A SCOMPUTO
14. NORME DI ATTUAZIONE
15. BOZZA DI CONVENZIONE
16. RELAZIONE ESCLUSIONE V.A.S.

Art. 2 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Il piano di recupero è localizzato in area individuata dal P.R.G.C. Vigente a "Centro storico" , art.15.
Confina a nord, a Est e a OVest con altre proprietà private (cortili, fabbricati in aderenza) e a Nord con via Verdi. Le proprietà private confinanti sono anch'esse individuate dal P.R.G.C. Vigente a "Centro Storico"
Il Comparto in questione è individuato catastalmente al N.C.T. al Foglio 61 mappale 94 del Comune di Barge e al N.C.E.U. come segue:
particella 92 sub da 3 a 6
particella 93 sub 35
particella 94 sub 1
particella 599 sub 1
particella 394 sub 8 e sub12
Si allegano visure catastali per l'individuazione della categoria e della consistenza
SITUAZIONE ATTUALE
La superficie fondiaria del lotto è di mq. 556,63
La superficie coperta (Sc) è di mq 364,30, con superficie libera di mq. 192,33 .
Il rapporto di copertura (Rc) è 0,65.

La superficie utile lorda (Sul) è di mq. 541,53.
L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,97 mq/mq.
La volumetria (V) è di mc. 1906,56.
L'indice di densità edilizia fondiaria (If) è di 3,42 mc/mq.

Art. 3 - INTERVENTI AMMESSI

Il piano di recupero individua nel suo interno tre lotti "A" "B" e "C", semplicemente per problemi di tempistica realizzativa, per i quali sono previsti i seguenti interventi edilizi.
Il tipo di intervento ammesso è la "Ristrutturazione Urbanistica" definita dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente e con le ulteriori particolari disposizioni e limitazioni che seguono.
La ricostruzione del corpo interno al cortile dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni plano-volumetriche del piano di recupero e dovrà armonizzarsi tipologicamente con il fabbricato adiacente confinanti e nel rispetto delle servitù attive e passive.
E' ammessa la ricomposizione delle aperture nei vari prospetti per il rispetto delle norme igienico sanitarie, la formazione di balconi in numero sufficiente a garantire una composizione armonica dei prospetti, senza l'obbligo di simmetrie.
Le quantità edificatorie di Superficie Utile Lorda e Volume in progetto sono indicate nella tabella di calcolo allegata alla relazione illustrativa e all'elaborato grafico.
Sono ammesse modifiche delle quantità in fase di realizzazione per esigenze o condizioni ad oggi non valutabili, purché siano rispettate le norme precedenti e le quantità volumetriche di progetto finali siano comunque inferiori o uguali a quelle dello stato attuale.

Art. 4 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nel piano di recupero sono quelle che il piano regolatore prevede per l'area in questione, senza alcuna limitazione, ed in particolare:
- *Residenza e accessori alla residenza*
- *Vendita al dettaglio*
- *Attività artigianali di servizio alla residenza*
- *Attività professionali e imprenditoriali*
- *Attività ricreative ricettive e culturali*
- *Attrezzature pubbliche*

Le destinazioni d'uso sono puntualmente indicate nel progetto di piano. Eventuali variazioni in corso d'opera dovranno seguire le procedure autorizzative previste dalla norma.

Art. 5 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La ristrutturazione dovrà rispettare la composizione e i materiali e le tecniche di finitura esterne del comparto in cui si inserisce e le tipologie preesistenti. Con i comparti confinanti a monte e a valle dovrà costituire cortina continua sulla via.
Potranno essere collocati abbaini tradizionali in legno o in muratura con copertura a due falde e finestre a raso tetto al fine di consentire il rispetto del rapporto di aerazione e illuminazione naturali dei locali all'ultimo piano.
La larghezza massima esterna di tali abbaini sarà di cm 130, l'altezza massima di cm 90 dalla linea di gronda dell'abbaino alla falda del tetto. La larghezza massima delle finestre raso tetto sarà di cm 90. Sono ammessi terrazzini ricavati all'interno della copertura.
Tutti i comignoli dovranno essere eseguiti in mattoni vecchi di recupero lavorati a vista con malta grigia.
La copertura dovrà essere realizzata in lose, le gronde, i pluviali e i faldali saranno in lamiera di rame.
I serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane a due battenti alla piemontese o con scuri interni. Per le vetrine è consentito l'uso di legno o materiali diversi, ancorché prevalga in facciata la funzione a vetrina tutto vetro.
Potranno essere inseriti nelle falde della copertura impianti tecnici di energia solare e fotovoltaico, con sistema opportunamente integrato, come previsto da specifico regolamento comunale.
Per quanto non espressamente prescritto sulle tipologie e particolari costruttivi si rimanda alla normativa di Piano.

Art. 6 - DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO
La superficie fondiaria del lotto è di mq. 556,63
La superficie coperta (Sc) è di mq 364,30, con superficie libera di mq. 192,33 .
Il rapporto di copertura (Rc) è 0,65.
La superficie utile lorda (Sul) è di mq. 541,53.
L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,97 mq/mq.
La volumetria attuale (V) è di mc. 1906,56.
L'indice di densità edilizia fondiaria (If) è di 3,42 mc/mq.
Dalle verifiche di progetto risulta un volume pari a _____ mc contro una volumetria attuale di 1906,56 mc, senza variazione di superficie coperta

Art. 7 - CESSIONI AREE
Non è prevista cessione di aree.
Per eventuali quote dovute è formulata apposita istanza per la monetizzazione delle aree, secondo quanto sarà prescritto dal Dipartimento di Urbanistica del Comune.

Art. 8 - CONTRIBUTI CONCESSORI
Il contributo dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sarà determinato contestualmente al titolo abilitativo per la realizzazione dei singoli lotti.
Sarà determinato in base al tipo di intervento edilizio e alla destinazione d'uso in progetto, secondo le tabelle comunali in vigore.
Saranno scomputate eventuali opere pubbliche di sistemazione esterna dell'area, marciapiedi, accessi, parapedonali, da realizzarsi con le tecniche e le procedure d'appalto previste dalla Legge.
In particolare è prevista la riqualificazione e adeguamento del marciapiedi sulla via Verdi e l'ampliamento della zona pedonale tra la via e la piazza secondo quanto indicato in progetto negli elaborati di piano 12 e 13.

Art. 9 - TEMPI DI ATTUAZIONE
L'attuazione del piano di recupero avverrà mediante richiesta di Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001.
I tempi per l'ultimazione dell'opera saranno quelli previsti dai permessi stessi.
Eventuali proroghe motivate per l'ultimazione dei lavori dovranno essere valutate dall'Amministrazione comunale.
Il Piano di Recupero dovrà essere attuato nei dieci anni intercorrenti dalla delibera di approvazione definitiva.

Art. 10 - SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
Per tutte le attività commerciali dovrà essere garantita l'accessibilità ai sensi della legge 13/89, DM del 236 14/06/89, DPR 503 del 24/07/96, DPR 380/2001 e loro successive modificazioni ed integrazioni. Per le abitazioni sarà garantita l'adattabilità mentre per i percorsi esterni sarà garantita la visitabilità.
Per quanto riguarda l'area pubblica antistante il fabbricato oggetto di ampliamento della zona pedonale non saranno modificate le attuali quote del piano di calpestio e veicolare che risultano privi di elementi costituenti barriera architettonica. Tutti gli elementi in pietra di pavimentazione e il posizionamento delle fioriere garantiranno la fruibilità dello spazio pubblico.

Parte 2

Art.1 elementi architettonici, tipologici e materiali

Fabbricato A

La copertura sarà in lose, l'esterno del fabbricato sarà intonacato con zoccolo in pietra e elementi in facciata per dare rilievo agli accessi previsti. Tali elementi, così come le teste di camino potranno essere realizzate con materiale riutilizzato derivante dalle demolizioni (vecchi mattoni, architravi in pietra o elementi lignei di interesse).

I balconi saranno di disegno semplice (tondini e piattine piene) con disegno ripreso dagli esistenti su via Verdi sia sul fronte strada sia sul fronte cortile, i serramenti in legno laccato (o pvc) saranno dotati di persiane (in alluminio).

Fabbricato B

La copertura sarà in lose, l'esterno del fabbricato sarà intonacato con zoccolo in pietra. Per le teste di camino e eventuali elementi di decoro in facciata (fasce portoncini ingresso, ecc) potranno essere realizzate con materiale riutilizzato derivante dalle demolizioni (vecchi mattoni, architravi in pietra o elementi lignei di interesse).

I balconi saranno di disegno semplice (tondini e piattine piene) con disegno ripreso dagli esistenti su via Verdi, i serramenti in legno laccato (o pvc) saranno dotati di persiane (in alluminio).

Fabbricato C

La copertura sarà in lose, l'esterno del fabbricato sarà intonacato con zoccolo in pietra. Per le teste di camino e eventuali elementi di decoro in facciata (fasce portoncini ingresso, ecc) potranno essere realizzate con materiale riutilizzato derivante dalle demolizioni (vecchi mattoni, architravi in pietra o elementi lignei di interesse).

Le recinzioni saranno di disegno semplice (tondini e piattine piene), i serramenti in legno laccato (o pvc) saranno dotati di persiane (in alluminio).

Spazi condominiali e reti impiantistiche

Il progetto prevede un unico accesso da via Verdi per tutte le abitazioni in progetto pertanto si è sviluppato un progetto preliminare di percorsi interni comuni. Tutti gli spazi esterni saranno rivestiti in pietra e dotati di rampe per superare piccoli dislivelli conformi alle normative sul superamento delle barriere architettoniche.

Il collegamento alle reti tecnologiche, in questa fase preliminare, verificate le preesistenze e le profondità dei collettori fognari comunali, è previsto sul fronto di via Verdi con pozzetti e contatori nell'area del passo carraio, nello specifico:

- rete acque bianche: raccolta delle acque piovane delle coperture e dei cortili con caditoie e condotti dimensionati per le portate che saranno calcolate secondo le norme UNI in sede esecutiva.

- rete acque nere: raccolta in colonne montanti dei tre fabbricati, con pozzetti di ispezione e collettore unico in uscita con ispezione secondo le prescrizioni che verranno fornite dall'ente gestore.

- rete gas e elettrica: saranno ubicati i contatori individuali e per le parti comuni (enel) all'interno di cassette da incasso nei muri perimetrali dell'ingresso carraio in modo da essere accessibili dall'esterno, salvo diverse indicazioni degli enti gestori della distribuzione.

- Opere di urbanizzazione primarie

Si confermano gli allacciamenti esistenti ai pubblici servizi di acquedotto, fognatura, telefonia, gas ove presenti. Da un esame preliminare della viabilità esterna al lotto “A” si è ottenuto un parere preventivo di autorizzazione ad aprire il nuovo passo carraio, che nello stato attuale, violerebbe il codice della strada in quanto a distanza inferiore a 12 metri dall’intersezione stradale con via Matteotti. In merito a questo punto si fa riferimento all’”Elaborato 12” in cui è prevista la modifica a senso unico della via Matteotti e un ampliamento della zona pedonale esistente fino all’angolo con la piazza pubblica antistante l’ala mercatale. La pavimentazione sarà costituita da blocchetti in ietra e guide in pietra in continuità con l’esistenti, mentre le fioriere saranno scelte in accordo con l’amministrazione comunale.

Parte 3
allegati
Art.2 Prospetto su strada – applicazione dei colori proposti

Tavolozza del colore – Estratto Piano Colore Vigente