

BALLARIO ARCHITETTI ASSOCIATI

BALLARIO DOTT. ARCH. FRANCESCO – BALLARIO DOTT. ARCH. IVANO GIANFRANCO – ELIA DOTT. ARCH. PATRIZIA
ARCHITETTURA – URBANISTICA - RESTAURO ARCHITETTONICO - PROGETTAZIONE STRUTTURALE - ARCHITETTURA D'INTERNI

Via Termine n° 16, Villafalletto (CN) – tel.0171938156 fax.0171938315 - e-mail: ballarioarchitetti@libero.it – <http://www.ballarioarchitetti.eu>

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI BELLINO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(approvato con D.G.R. n° 21-8180 del 11.02.2008)

I^A VARIANTE STRUTTURALE

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

INDIVIDUAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSI NELLE AREE DI CENTRO STORICO (RR)

VOL.:

E

Committenza:

Comune di BELLINO

Agg. Cartografico:

Rif.:

5431

Villafalletto:

2 Gennaio 2017

Adottato/approvato con Del. C.C. n. del

Il Sindaco:

Il Segretario:

Il Responsabile del Procedimento:

I Pianificatori:

PREMESSA

Il presente documento contiene le schede di dettaglio delle aree RR del P.R.G.C. in ottemperanza all'art. 22 delle N.T.A. che detta le norme per aree ed edifici di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio (RR), stabilendo che:

“Sono le parti di territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario. Tali aree sono individuate e salvaguardate ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.

In tali aree, sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una maggiore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che gli edifici stessi vengano definiti dal P.R.G.C. a destinazione d'uso impropria, o che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Sugli edifici a destinazione d'uso confermata a norma del precedente comma, ma non ammessa in riferimento alla classe di destinazione cui l'area appartiene, e fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.C., sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il P.R.G.C. definisce gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo e gli immobili che possono essere soggetti ad intervento diretto. Per gli immobili in cui è ammesso l'intervento diretto il P.R.G.C. fissa i tipi di intervento.”

Le schede di dettaglio oggetto del presente documento, oltre ad individuare il singolo tipo di intervento ammesso per ogni edificio, nel rispetto delle indicazioni delle N.T.A. del P.R.G.C., evidenziano, *“in particolare, gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse, oltreché le aree esterne che ne costituiscano l'integrazione storico-paesaggistica”*, in ottemperanza al disposto del comma 2 dell'art. 24 della L.R. 56/77, come modificato dall'art. 41, comma 2, L.R. 25 marzo 2013, n. 3.

CRITERI DI ASSEGNAZIONE E TIPI DI INTERVENTO.

Sono definiti cinque tipi di intervento che costituiscono l'adattamento alla specificità locale della sintesi tra le finalità del P.R.G.C., (la *conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una maggiore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente*), le prescrizioni e gli obiettivi del P.P.R., il dettato dell'art. 24 della L. 56/77 e s.m.i. e la precisazione dell'art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.C. che richiama, nella definizione dei tipi di intervento, *“le definizioni della Circolare Presidente Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.4.1984”*.

Si individuano pertanto i seguenti tipi di intervento specifici per le aree RR.

A) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Il tipo di intervento interessa in generale il tessuto edilizio di interesse storico-documentario ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e si intende riferito a quanto indicato all'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G.C. che di seguito si riporta:

“Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni di uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico e architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e

deturpanti e senza modificazione delle destinazioni d'uso ove la modificazione stessa non sia prescritta dal P.R.G.C..

Negli edifici a destinazione d'uso residenziale e terziaria è ammessa l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale, nonché l'apertura di porte e varchi interni per un'adeguata distribuzione nel rispetto delle strutture verticali ed orizzontali e con la conservazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali.

L'intervento di restauro e ripristino dovrà essere esteso all'area libera di pertinenza dell'edificio.

Gli interventi di risanamento conservativo, hanno per oggetto:

- a) il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne.

La sostituzione, ove necessaria, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi, per quanto possibile, gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, e comunque senza alcuna modifica volumetrica, né della quota di estradosso dei solai né del tipo di copertura;

- b) l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale;
- c) l'eliminazione delle aggiunte, di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza;
- d) il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici, possono interessare unicamente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili.

E' ammesso il recupero alla destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio esistenti ad altra destinazione, ove ciò avvenga nel rispetto di quanto prescritto alla lettera a) del presente articolo.

Non sono comunque ammesse alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia, o l'impovertimento dell'apparato decorativo.

B) RESTAURO MONUMENTALE

Con tale definizione ci si riferisce agli interventi che interessano edifici di interesse storico-artistico, individuati e vincolati come beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e pertanto assoggettati ad autorizzazione ai sensi dell'art. 21 dello stesso decreto.

C) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Il tipo di intervento si intende riferito a quanto indicato all'art. 24 c.4, lett. a, punto 2 della L.R. 56/77 e all'art. 36 delle N.T.A. del P.R.G.C. che di seguito si riporta:

"Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:

- a) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico e, di norma, non fronteggianti su spazi pubblici, onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione;
- b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;
- c) introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;
- d) procedere alla traslocazione dei solai;

- e) *recuperare alla destinazione d'uso abitativa volumi, travate e porticati di carattere permanente, nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 30, e nell'ambito della sagoma dell'edificio; in tal caso la visuale libera delle eventuali finestre ricavate nelle opere di completamento non potrà essere inferiore a m. 10; così come nella stessa misura minima dovrà risultare garantita, ad opere di completamento avvenute, la visuale libera di finestrate di edifici circostanti.*

Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo, si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti od incoerenti con il contesto ambientale."

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON POSSIBILE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Il tipo di intervento riguarda edifici privi di interesse storico-artistico-documentario, perché oggetto di edificazioni o ristrutturazioni intervenute negli ultimi cinquanta anni e privi di qualità architettonica e si intende riferito all'art. 40 delle N.T.A. e a quanto indicato all'art. 24 c.4, lett. b, punto 2 della L.R. 56/77 per gli edifici privi di interesse storico-artistico o documentario:

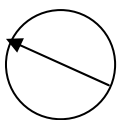
2) sono soggetti agli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili, tramite titolo abilitativo edilizio diretto, se puntualmente individuati come edifici per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione nel PRG."

E) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

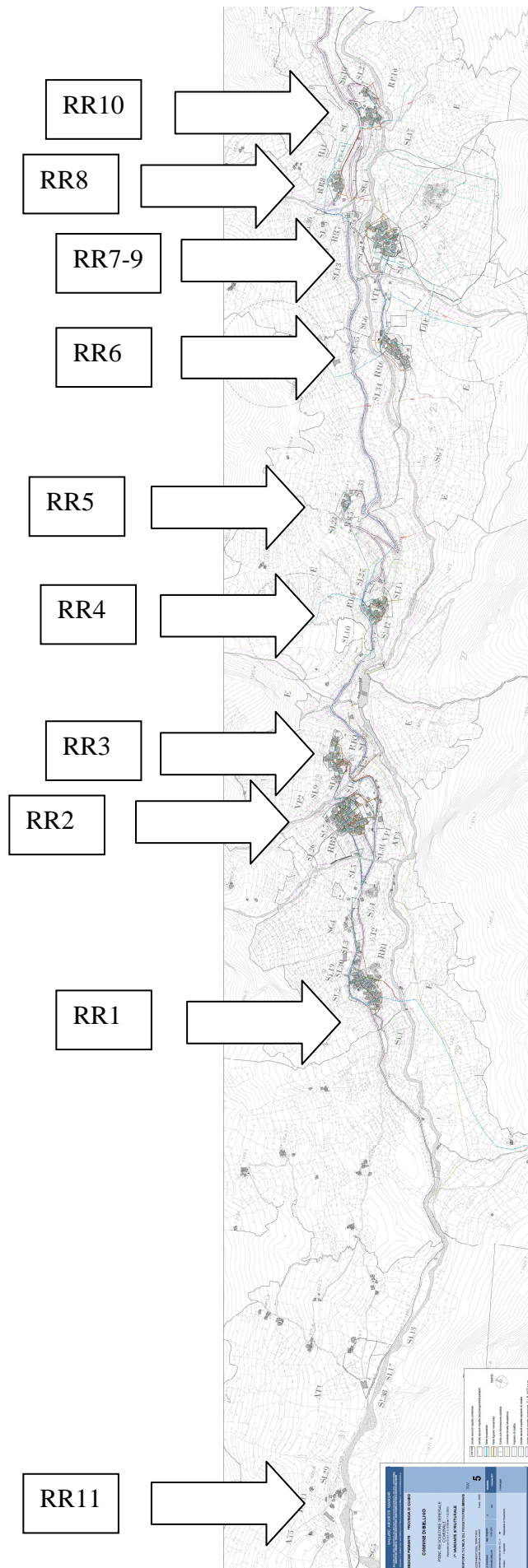
Il tipo di intervento riguarda edifici di carattere "superfetativo" o provvisorio e si intende riferito a quanto indicato all'art. 41 delle N.T.A. del P.R.G.C. che di seguito si riporta:

"Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito da eventuali strumenti attuativi del P.R.G.C., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione."

Nord



Individuazione cartografica aree RR



TIPI DI INTERVENTO



Edifici di interesse culturale e paesaggistico individuati dall'art. 24 della L.R. 56/ 77 e s.m.i.
Intervento di restauro conservativo.



Edifici di interesse storico artistico sottoposti alla tutela del D. Lgs. 42/ 2004
Intervento di restauro monumentale



Edifici con interventi limitati alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione
(art. 36 N.T.A. P.R.G.C. e art. 24 L.R. 56/77 c. 4 lett. a n° 2)



Edifici privi di interesse culturale e paesaggistico da riqualificare con interventi di ristrutturazione edilizia sui quali è ammessa la demolizione e ricostruzione.
(art. 24 c. 4 lett. b n° 2 L.R. 56/77)



Demolizione senza ricostruzione (art. 41 N.T.A. P.R.G.C.)



INDIVIDUAZIONE ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-DOCUMENTARIO

DESTINAZIONI D'USO:

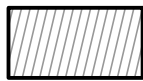
FO - forno
LA - lavatoi
PI - piloni
FN - fontane
CH - chiesa
CI - cimitero

ELEMENTI ARCHITETTONICI E STRUTTURALI:

FP- finestre in pietra, archi e architravi
megalitici
BI - bifora in pietra
C - pilastro circolare

ELEMENTI DECORATIVI:

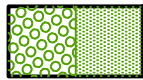
SP - sculture in pietra, capitelli
M - meridiane
D - dipinto
L - lapide



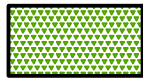
Aree residenziali di interesse ambientale e di recupero (RR)



Aree per attrezzature turistiche (AT)



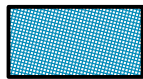
Aree destinate a servizi sociali (SL, SG)



Aree destinate a verde privato (VP)



Aree residenziali di nuovo impianto (RI)



Aree produttive di nuovo impianto (DI)



Limite fascia di rispetto cimiteriale

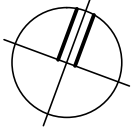


Limite fascia di rispetto pozzi/sorgenti idropotabili



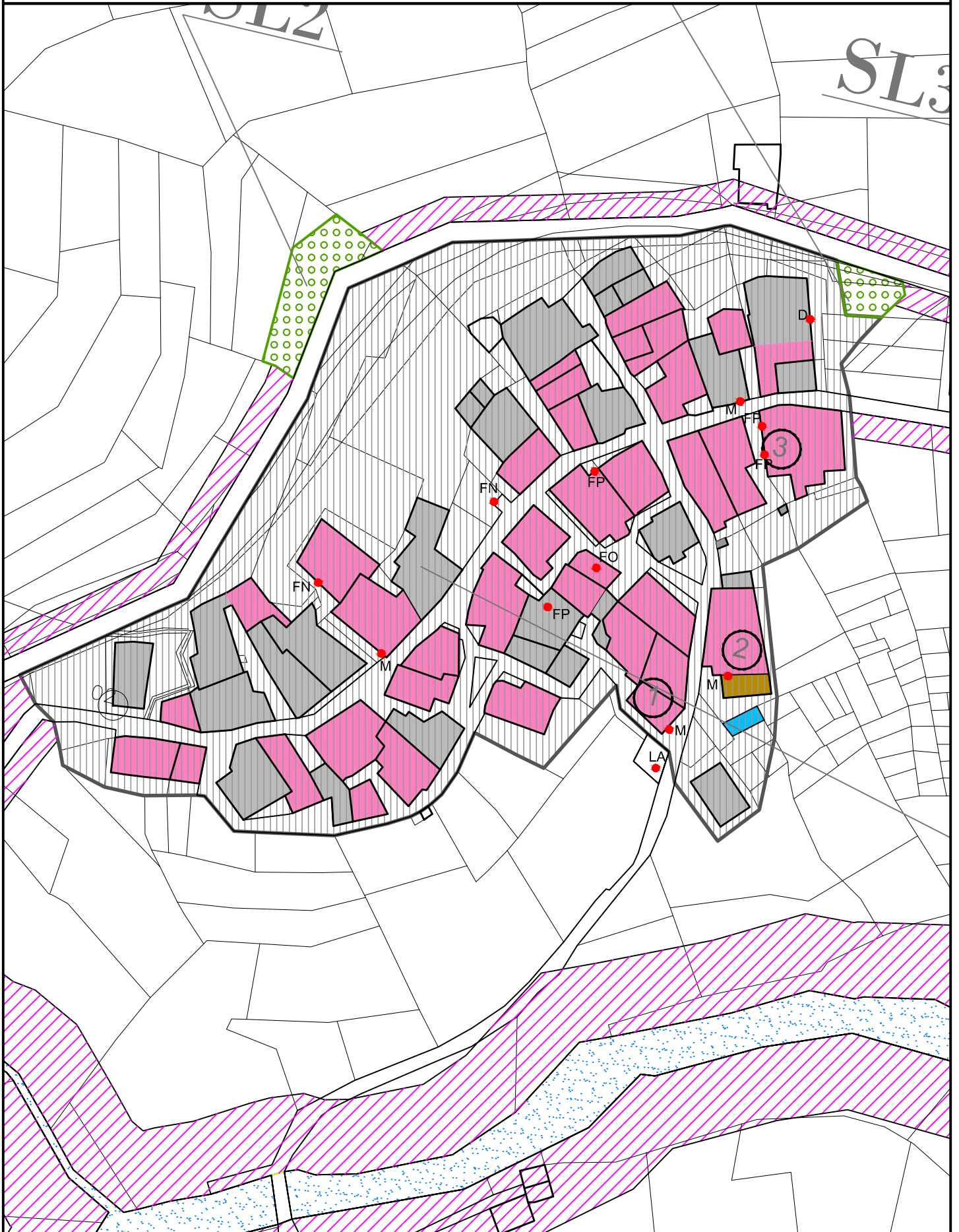
Fascia di rispetto ai sensi artt. 27 c.1 e 29 c.1 L.R. 56/77 e s.m.i.

NORD

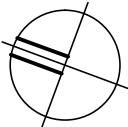


RR 1 - BORGATA CHIAZALE

Scala 1:1000

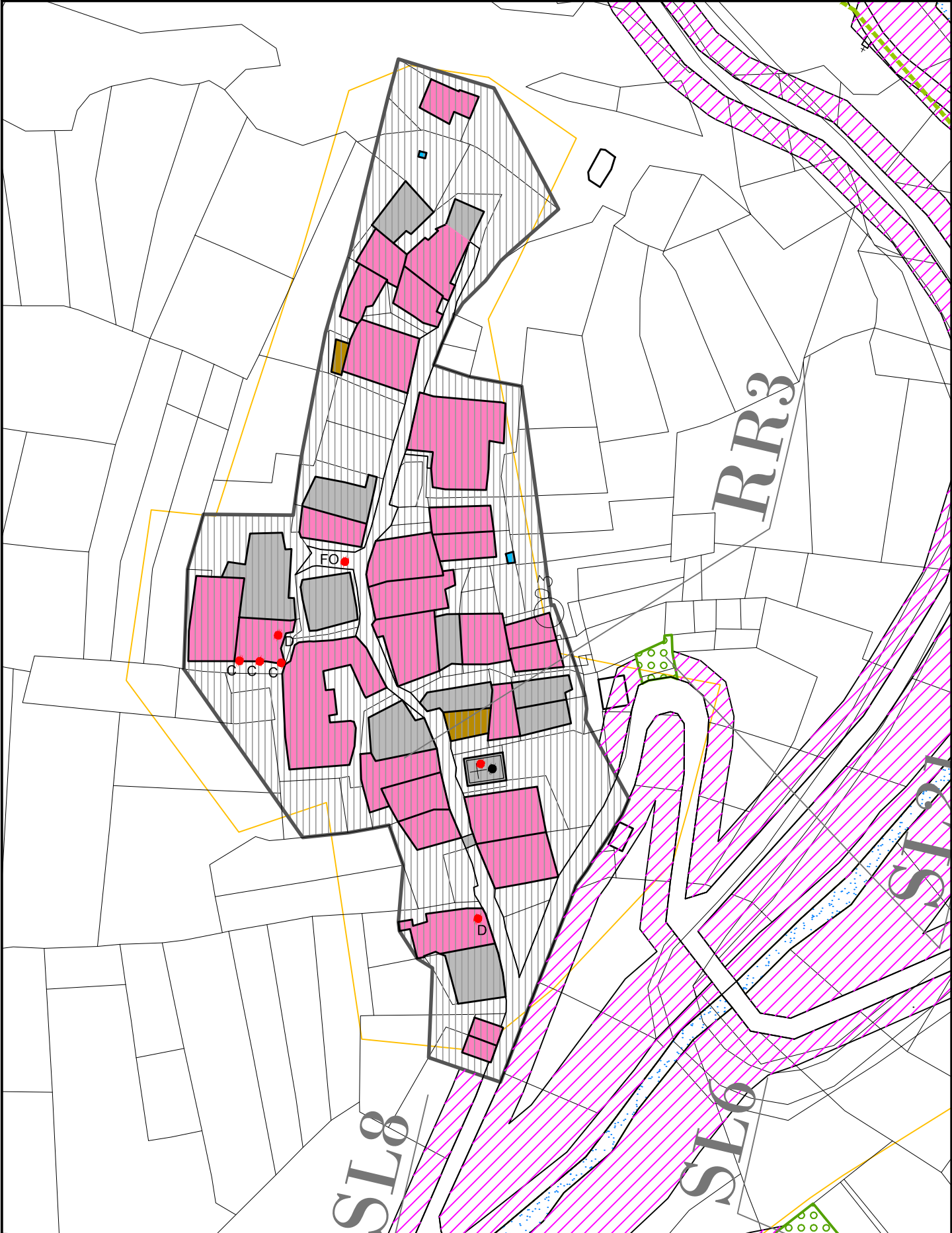


NORD

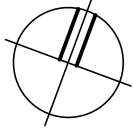


RR 3 - BORGATA PRAFAUCHIER

Scala 1:1000

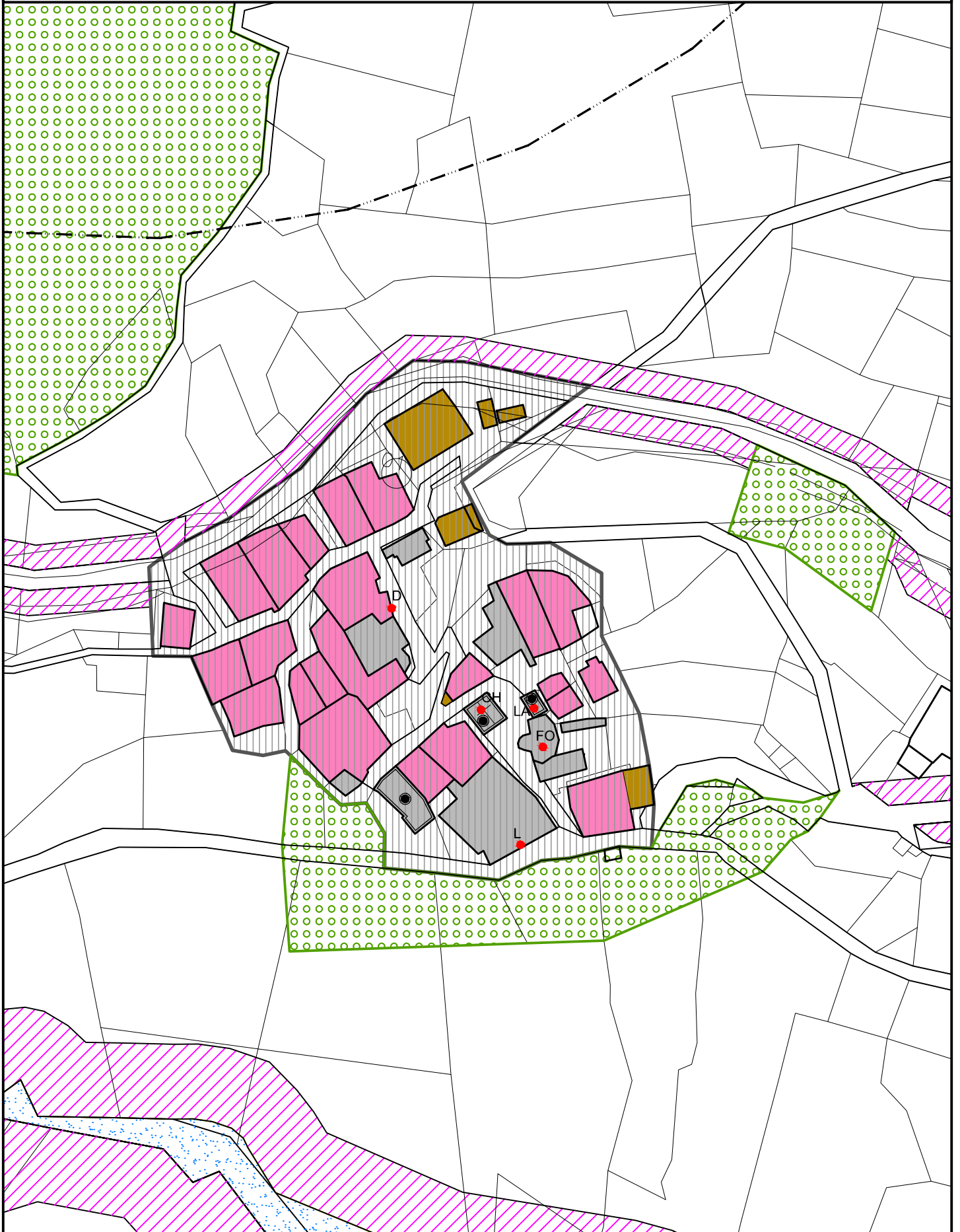


NORD

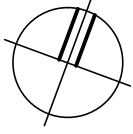


RR 4 - BORGATA PLEYNE

Scala 1:1000

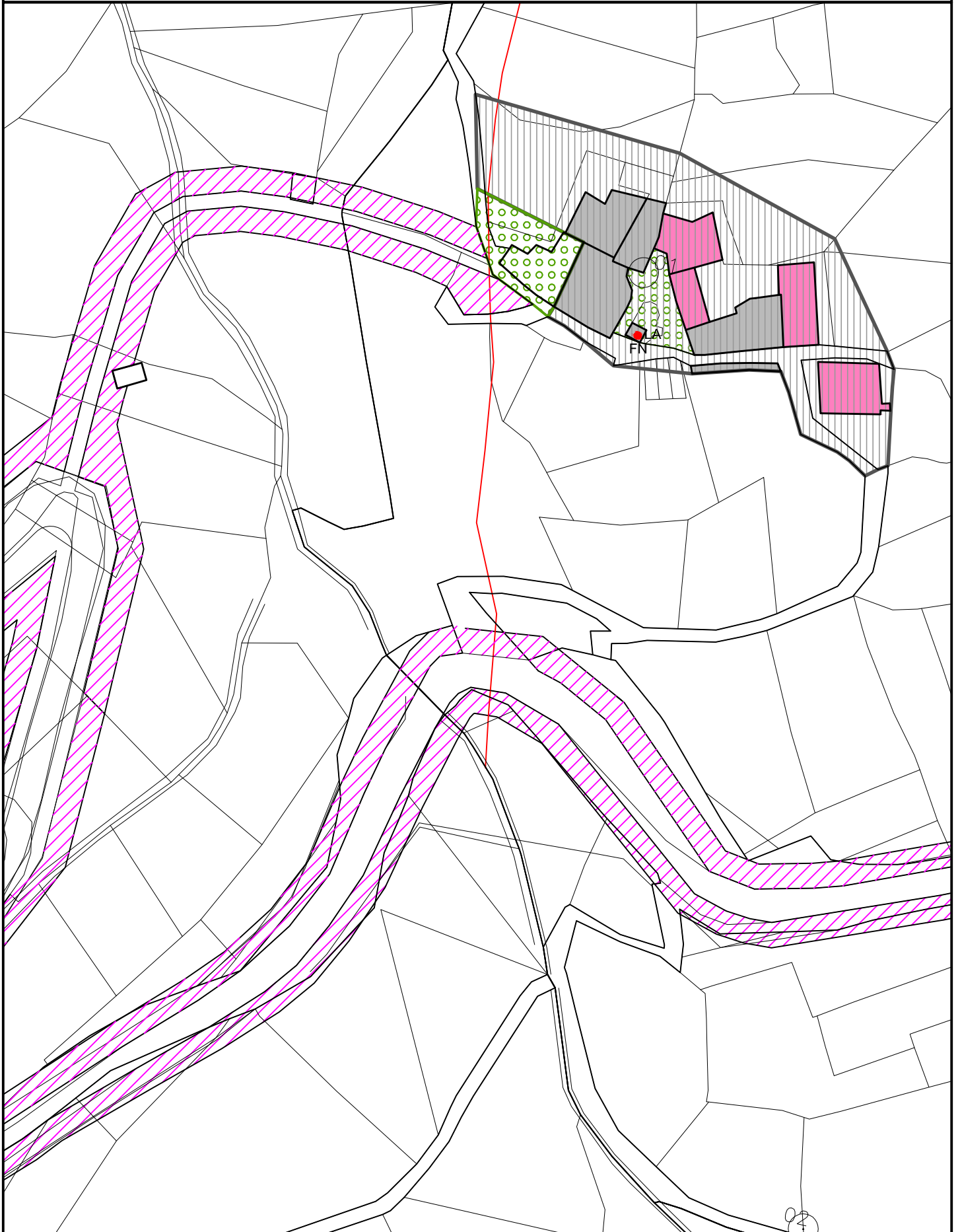


NORD



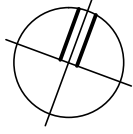
RR 5 - BORGATA BALZ

Scala 1:1000



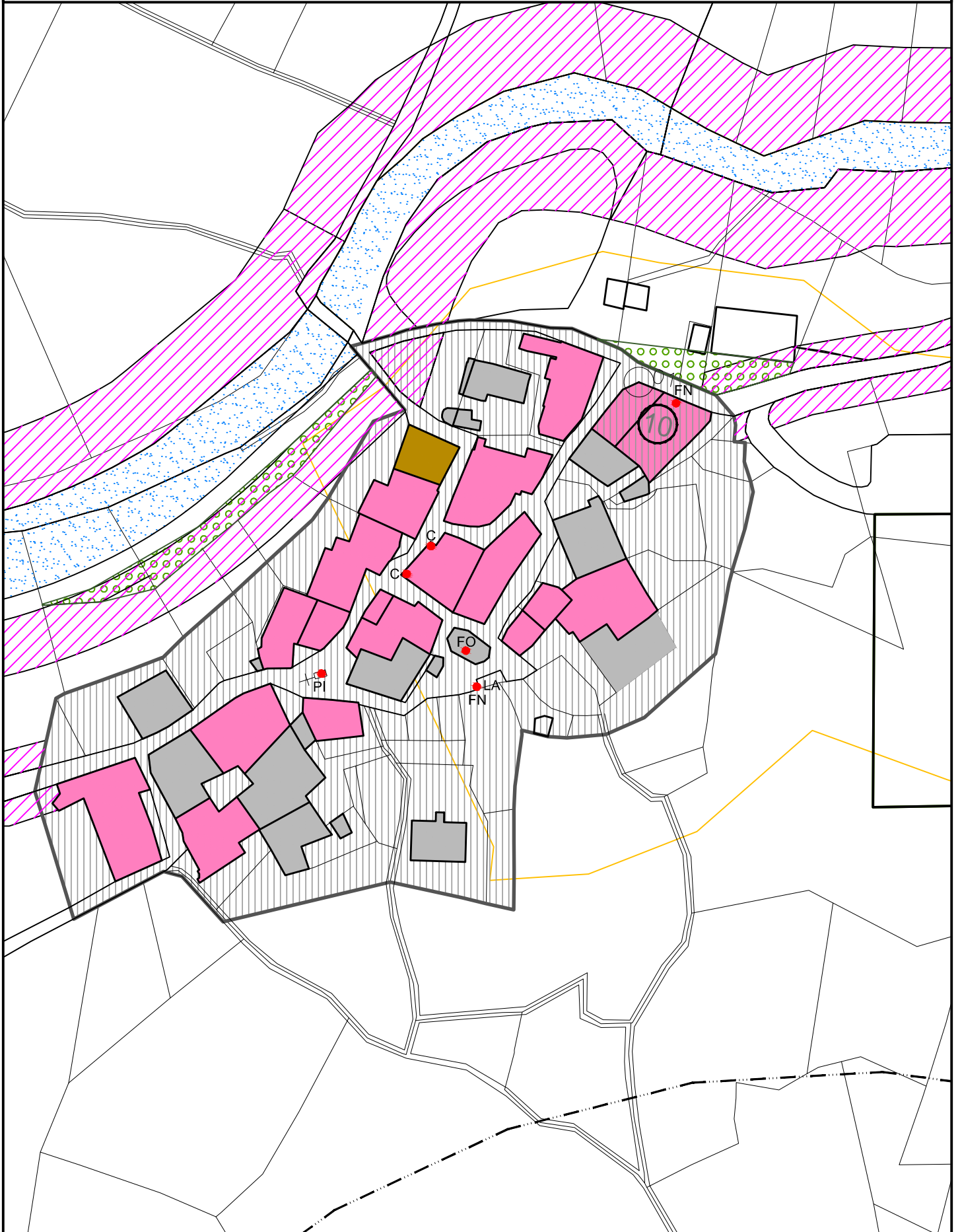
02

NORD

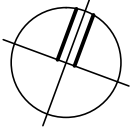


RR 6 - BORGATA FONTANILE

Scala 1:1000



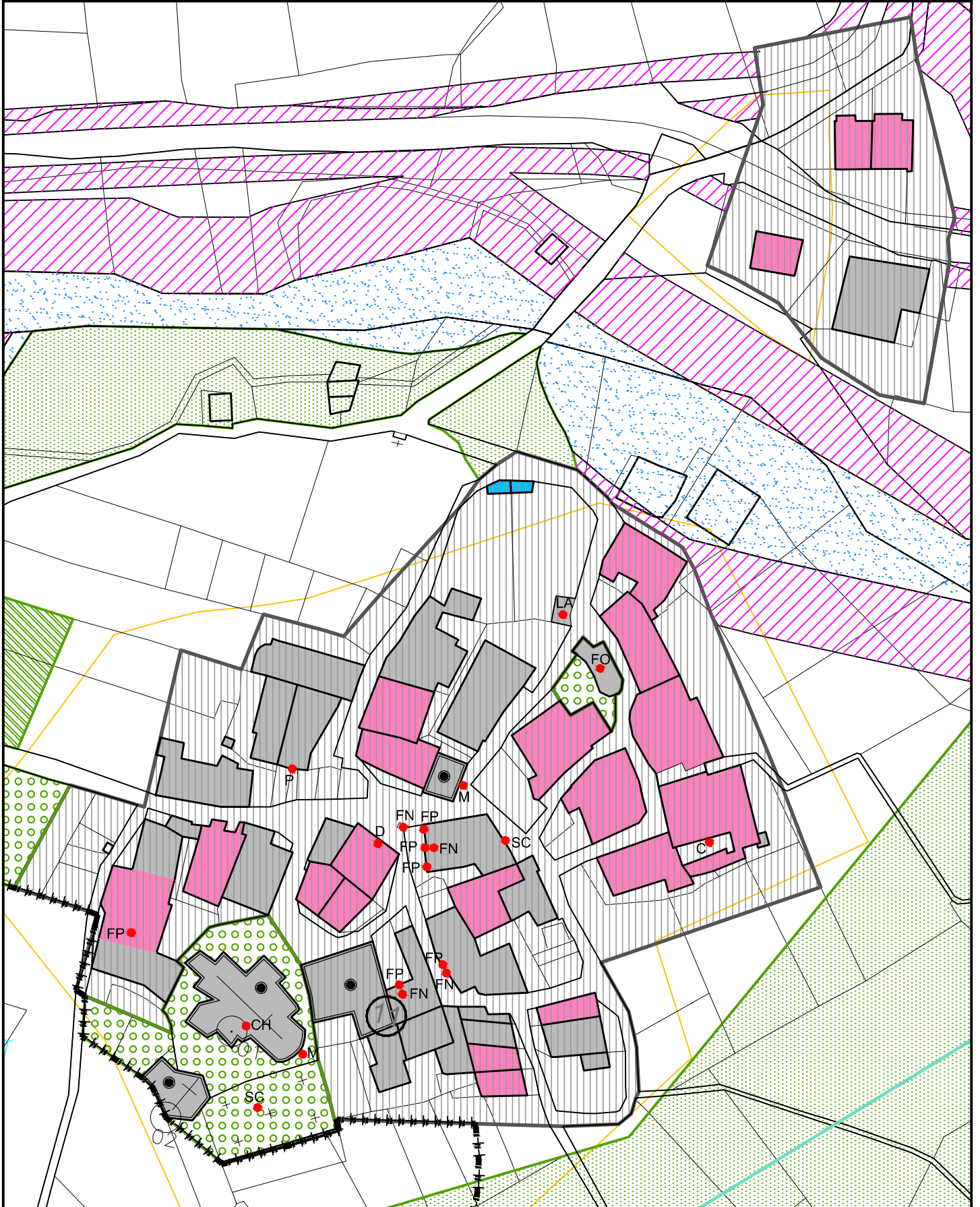
NORD



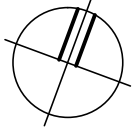
RR 7 - BORGATA CHIESA

Scala 1:1000

RR 9 - Scala 1:1000

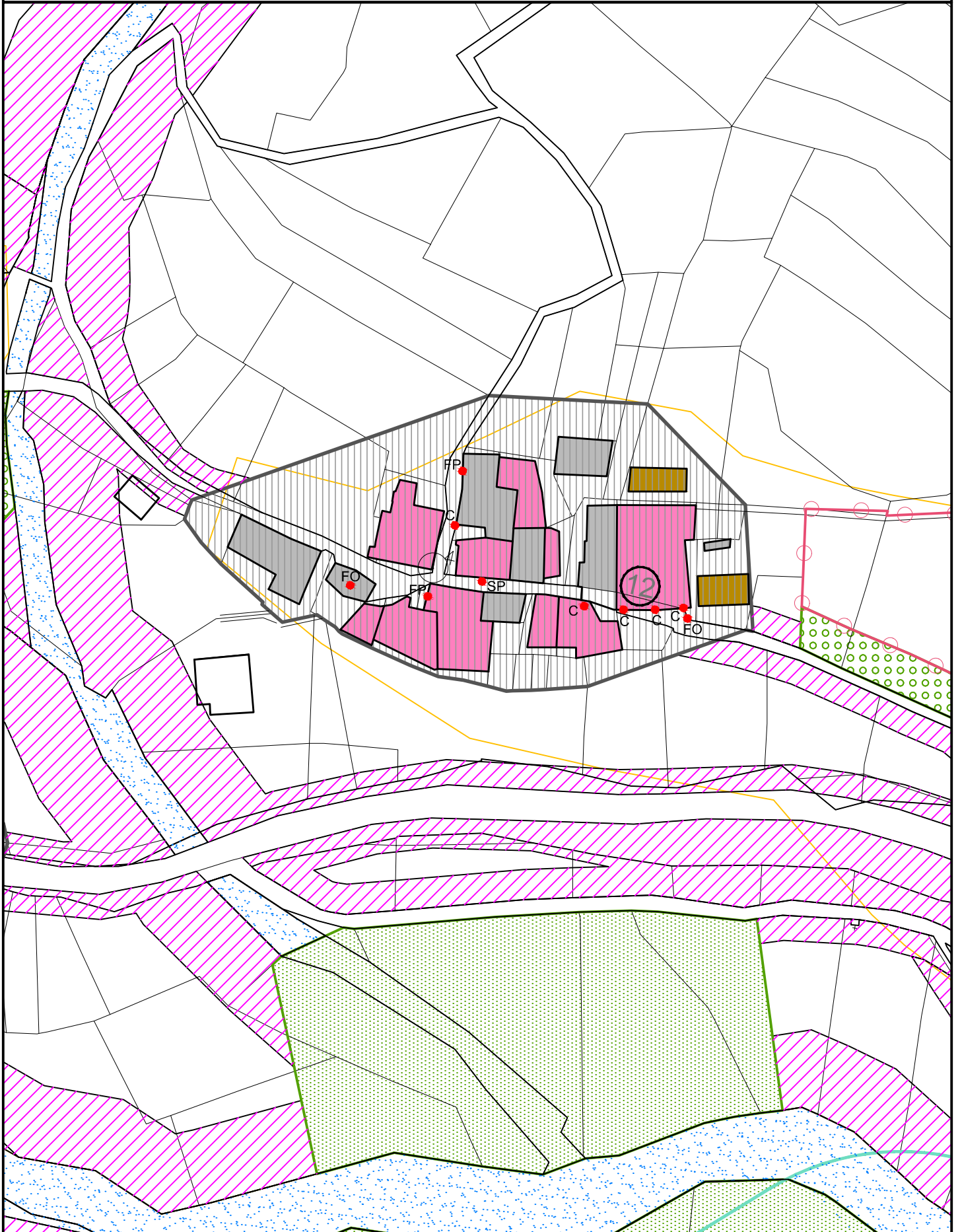


NORD

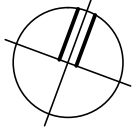


RR 8 - BORGATA MAS DEL BERNARD

Scala 1:1000

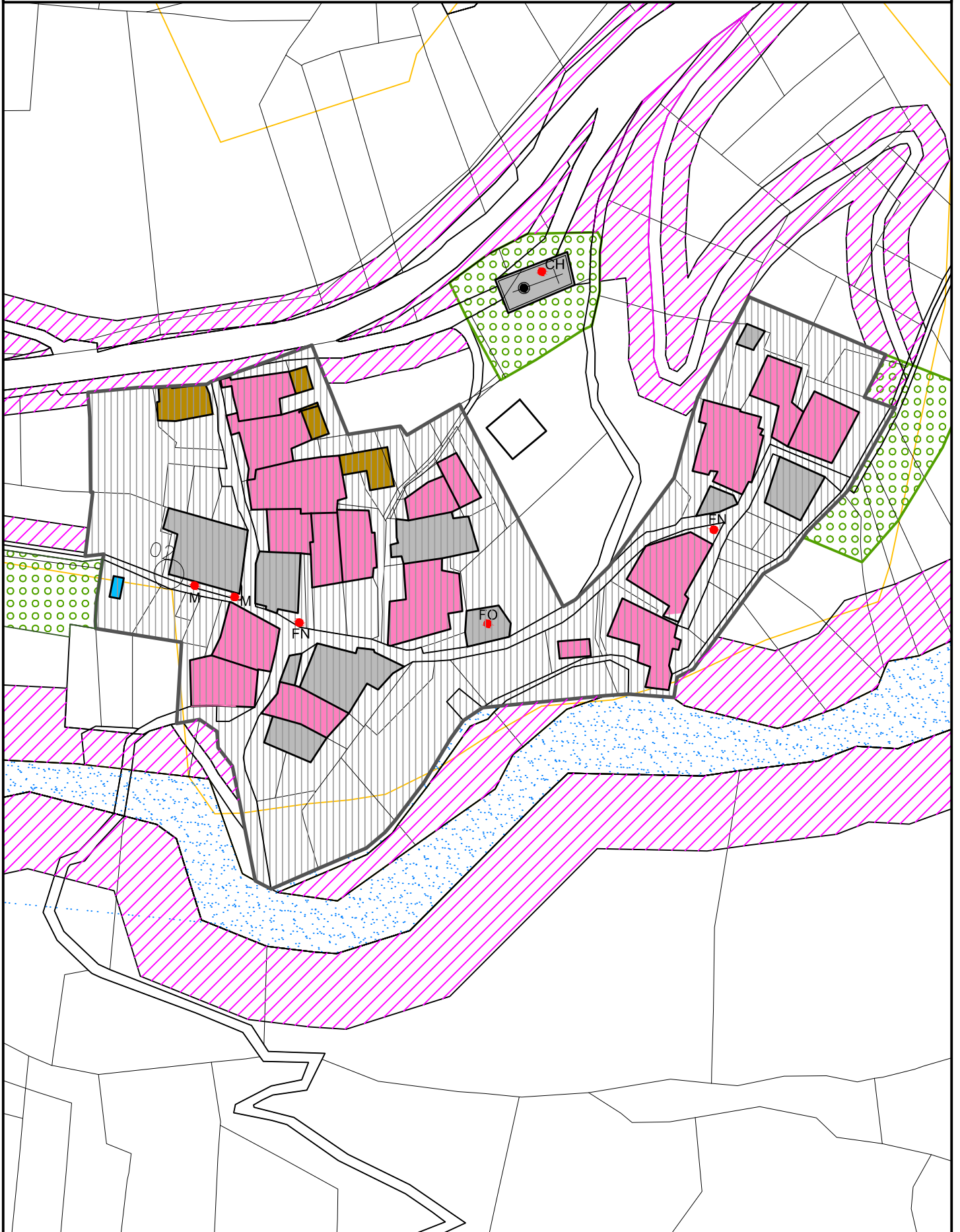


NORD

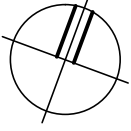


RR 10 - BORGATA RIBIERA

Scala 1:1000



NORD



RR 11 - BORGATA SANT'ANNA

Scala 1:1000

