



ARKISTUDIO
SOCIETA' DI PROGETTAZIONE s.r.l.

VERCELLI - Via Viganotti, 2
tel.: 0161259088 - fax.: 0161602132
e-mail: info@arkistudio.eu
www.arkistudio.eu

AMMINISTRATORE E DIRETTORE TECNICO

TULLIO TOSELLI

ARCHITETTO
N. 72 ORDINE ARCHITETTI
DI VERCELLI

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERCELLI

COMUNE DI:
SALUGGIA

ISOLATO N° 9
Nucleo di antica formazione

**PROGETTO URBANO
DI COORDINAMENTO**
art. 20 delle Norme di attuazione del P.R.G.C.

NUMERO: **204**

COMMITTENTE:

COMUNE DI SALUGGIA
piazza Municipio n°15 - 13040 (Vercelli)

FASE PROGETTUALE:

PROGETTO DEFINITIVO

TIPOLOGIA:

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO:

RELAZIONE

TAVOLA:

A

SCALA:

AGG. CARTOGRAFICO:

N° EDIZIONE	REDAZIONE		VERIFICA		VALIDAZIONE		CONSEGNA
	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:
PRIMA EDIZIONE	02/12/2016	G.G.	05/12/2016	T.T.	05/12/2014	T.T.	DICEMBRE 2016
SECONDA EDIZIONE							
TERZA EDIZIONE							
QUARTA EDIZIONE							

PATH: 204 Saluggia PUC iso 9 e PP3.ARCHIVIO VERIFICATO\
PROGETTO URBANO DI COORDINAMENTO

FILE: Testal.dwg
Relazione.doc

LAYOUT:
Relazione

PATH: 204 Saluggia PUC iso 9 e PP5.DOCUMENTI IN USCITA\
PROGETTO URBANO DI COORDINAMENTO\PDF

FILE:
A.pdf

Approvato con delibera di C.C. _____ in data _____

Il Responsabile del Procedimento Geom. Linda Marin _____

Il Sindaco _____ Il Segretario Comunale _____

PREMESSA

Il Progetto Urbano di Coordinamento

Il Progetto Urbano di Coordinamento è previsto dall'articolo 20 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. e si applica ad Ambiti urbani e/o di trasformazione come specificazione progettuale estesa all'intero isolato o all'intera area e come definizione di una eventuale articolazione attuativa tramite più strumenti urbanistici esecutivi.

Nel caso specifico, tramite il Progetto Urbano di Coordinamento esteso all'isolato del Nucleo di Antica Formazione n. 9 dell'abitato di Saluggia, la riqualificazione del tessuto edilizio e l'eventuale intervento di ristrutturazione urbanistica vengono preliminarmente verificati rispetto al perseguimento degli obiettivi specifici del P.R.G.C., alla loro coerenza con il contesto ambientale, insediativo ed infrastrutturale circostante, alla qualità del sistema degli spazi di uso pubblico derivanti dalla trasformazione urbanistica.

Il Consiglio Comunale è chiamato ad approvare il Progetto come atto di indirizzo per la fase operativa di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica dell'isolato.

Gli obiettivi di Piano Regolatore Generale da perseguire

Il P.R.G.C. persegue l'obiettivo di creare opportunità di riqualificazione e riuso dell'edificato esistente ed in particolare del Nucleo di Antica Formazione per invertire la tendenza all'espansione urbana con conseguente ulteriore consumo di suolo e perdita di qualità ed identità del nucleo storico.

Gli interventi edilizi nel Nucleo di Antica Formazione sono regolati dall'art. 24 della L.R. 56 e dagli articoli dal 31 al 35 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Gli interventi di riqualificazione possibili o ammessi si limitano, per intervento diretto ed a seconda dei fabbricati, alla ristrutturazione RE2 oltre alla manutenzione ed al restauro.

Il P.R.G.C., con il Progetto Urbano di Coordinamento esteso all'isolato, fornisce le indicazioni per giungere ad una riqualificazione del tessuto urbano con risultati possibili più estesi e significativi.

Il contesto urbano

L'ambito interessato dal Progetto è l'isolato n. 9 del Nucleo di Antica Formazione dell'abitato di Saluggia posto tra via Roma, via G.B. Demaria, via Don Rampella e via Santa Maria.

La superficie territoriale dell'isolato è pari a circa 9.550 mq.

In tale ambito non sussistono specifici vincoli di tutela architettonica, ambientale o paesaggistica.

Sono segnalati dalla tav. OP4a del P.R.G.C. i fabbricati di interesse testimoniale per i quali si prevede la possibilità di intervento limitata alla ristrutturazione edilizia REf ed RE1 (art. 23.09 delle Nda del P.R.G.C.) oltre che alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed al restauro.

Sull'angolo dell'isolato tra via Roma e via Don Rampella negli anni '60 i fabbricati esistenti sono stati demoliti ed al loro posto sono state realizzate due palazzine, una di 6 piani e l'altra di 3 piani che costituiscono elementi impropri rispetto al contesto edificato circostante.

Il fabbricato di tre piani posto su via Don Rampella non è riportato sulla mappa catastale.

Tale anomalia deve essere corretta.

Gli isolati confinanti 7 ed 8 presentano un tessuto edilizio non dissimile da quello dell'isolato 9.

Il contesto storicamente più interessante del Nucleo di Antica Formazione è rappresentato dall'ambito individuato dal P.R.G.C. con la sigla AR1 che comprende il palazzo Pastoris e quanto rimane dell'antico incastellamento, la chiesa parrocchiale ed i palazzi signorili.

Le infrastrutture per la mobilità e le reti dei servizi urbani

Sui fronti est e sud l'isolato 9 è servito, rispettivamente, da via Roma e da via G.B. Demaria, la prima a senso unico in entrata da via Crescentino verso via Lusani, la seconda a senso unico in uscita da via Faldella verso via Crescentino.

Via Don Rampella e via Santa Maria presentano un uso prevalentemente pedonale e ciclabile. L'uso veicolare è quasi esclusivamente utilizzato dai residenti.

In via Roma sono presenti negozi ed attività commerciali con alcuni parcheggi a lato del marciapiede lungo la via.

Non sono presenti specifiche aree a parcheggio a servizio del quadrante sud-est del Nucleo di Antica Formazione e dei confinanti isolati della prima espansione periferica.

Su via Roma, via G.B. Demaria, via Don Rampella e via Santa Maria sono presenti le reti di acquedotto, fognatura ed energia elettrica e gas metano

I VALORI DIMENSIONALI DEL PROGETTO E L'ASSETTO PROPRIETARIO

Con la tavola P1 su mappa catastale vengono evidenziate le proprietà dei terreni e relativi fabbricati ricompresi nell'Isolato 9 oggetto del Progetto Urbano di Coordinamento.

Si evidenzia che una parte di isolato, posta in prossimità dei due fabbricati condominiali, per mq. 1.091 è di proprietà del comune di Saluggia.

Da tale approfondimento emerge che la superficie catastale ricompresa nel Progetto Urbano di Coordinamento è di mq. 9.550 e la superficie coperta è di mq. 4.850 suddivisa in fabbricati accessori per mq. 1.267 e fabbricati con destinazione residenziale per mq. 3.251. Di questi ultimi la superficie coperta di fabbricati di interesse testimoniale è di mq. 1.759

UNA PROPOSTA PER LA QUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLA VIABILITÀ

L'Amministrazione Comunale, oltre a favorire la riqualificazione e riuso del tessuto urbano, intende perseguire la riqualificazione della viabilità e dei fronti strada nell'ambito del nucleo storico.

Il Progetto Urbano di Coordinamento considera coerente con tale impostazione sia la proposta di favorire la riqualificazione del fronte dell'isolato 9 su via G.B. Demaria tramite interventi di ristrutturazione urbanistica sia la proposta di destinare l'area di proprietà comunale posta a lato del palazzo a 6 piani in via Roma ad area SV a servizio del nucleo storico con specificazione parcheggio, verde ed eventuali servizi di interesse comune.

INDICAZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO ESISTENTE

Il Progetto Urbano di Coordinamento aggiorna su base catastale l'allegato tecnico tav.C5 del P.R.G.C. riportando le destinazioni d'uso in essere dei fabbricati e la loro altezza media nella ripartizione: superiore a mt. 3 ed inferiore a mt. 3.

Riclassifica le aree individuando le parti di tessuto per le quali è applicabile l'ampliamento delle tipologie degli interventi edilizi, ex art. 23 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., tramite intervento urbanistico indiretto così come previsto dall'art.31.06 delle Norme di Attuazione.

Propone le prescrizioni che i S.U.E. dovranno prevedere per la riqualificazione dei fronti strada.

In qualunque caso si dovrà prevedere una progettazione unitaria finalizzata a garantire omogeneità nella composizione dei volumi e nel trattamento materico e formale degli esterni del o dei corpi di fabbrica.

L'INDIVIDUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI E LA PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Progetto Urbano di Coordinamento prevede la possibilità che l'attuazione degli interventi edilizi possa estendersi fino alla ristrutturazione urbanistica se preceduta dalla stesura ed approvazione di S.U.E.

La Sul è trasferibile all'interno dell'isolato 9 tra gli ambiti dei SUE 9a, 9b e 9c ai sensi dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Gli elementi dimensionali e gli interventi ammessi delle 3 aree a cui si riferiscono i 3 Strumenti Urbanistici Esecutivi sono i seguenti:

S.U.E. 9a

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

St 3.143 mq.

Sul esistente fatta salva l'applicazione sopra richiamata dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

VS 1.091 mq.

Interventi ammessi:

- Tipologie di intervento previste dall'art.23 dal punto 23.03 al 23.14 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.
- Per gli edifici individuati di valore testimoniale valgono le limitazioni previste dall'art.31.01 lettera c) delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Usi ammessi:

- Usi previsti dall'art.32.02 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Prescrizioni particolari:

- nel caso in cui per la realizzazione delle aree a servizi VS si proceda a totale o parziale demolizione di fabbricati esistenti la Sul corrispondente, indicativamente mq. 746 massimi, potrà essere trasferita, oltre che all'interno del S.U.E. 9a, anche in una fase successiva, su altra area purchè interna agli individuati S.U.E 9b e 9c ed i fase di stesura ed approvazione dei S.U.E stessi.
- Le coperture dei fabbricati devono essere a doppia falda con manto di copertura in coppi.
- Le facciate dei fabbricati devono essere intonacate ed i serramenti esterni devono essere in legno

S.U.E. 9b

St 1.163 mq.

Sul esistente fatta salva l'applicazione sopra richiamata dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

VS monetizzazione.

Interventi ammessi:

- Tipologie di intervento previste dall'art.23 dal punto 23.03 al 23.14 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.
- Per gli edifici individuati di valore testimoniale valgono le limitazioni previste dall'art.31.01 lettera c) delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Prescrizioni particolari:

- sul fronte di via G.B. Demaria l'altezza massima dei fabbricati non deve superare l'altezza del fabbricato più alto attualmente posizionato sul bordo strada.
- Le coperture dei fabbricati devono essere a doppia falda con manto di copertura in coppi.
- Le facciate dei fabbricati devono essere intonacate ed i serramenti esterni devono essere in legno

S.U.E. 9c

St 940 mq.

Sul esistente fatta salva l'applicazione sopra richiamata dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

VS monetizzazione

Interventi ammessi:

- Tipologie di intervento previste dall'art.23 dal punto 23.03 al 23.14 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.
- Per gli edifici individuati di valore testimoniale valgono le limitazioni previste dall'art.31.01 lettera c) delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Prescrizioni particolari:

- sul fronte di via G.B. Demaria l'altezza massima dei fabbricati non deve superare l'altezza del fabbricato più alto attualmente posizionato sul bordo strada.
- Le coperture dei fabbricati devono essere a doppia falda con manto di copertura in coppi.
- Le facciate dei fabbricati devono essere intonacate ed i serramenti esterni devono essere in legno

L'attuazione degli interventi sarà conseguente all'approvazione comunale dei previsti S.U.E.

E' ipotizzabile che, in relazione alla collocazione delle aree all'interno dell'Isolato e alla possibilità di disporre delle infrastrutture e delle urbanizzazioni già esistenti, gli interventi previsti dai singoli S.U.E. possano procedere indipendentemente e senza priorità tra i S.U.E..

ELABORATI DEL PROGETTO URBANO DI COORDINAMENTO

Il Progetto Urbano di Coordinamento dell'isolato 9 del Nucleo di Antica Formazione è costituito dai seguenti elaborati:

- A Relazione illustrativa
- P1 Individuazione dell'isolato 9 del Nucleo di Antica Formazione su stralcio tavole di P.R.G.C. e su planimetria catastale
- P2 Reti infrastrutturali, servizi pubblici e sistema della viabilità nel Nucleo di Antica Formazione e nel quadrante sud-est del centro abitato
- P3 Stato di fatto: consistenza edilizia e repertorio fotografico
- P4 Specificazioni degli interventi da P.R.G.
- P5 Individuazione del P.U.C. e dei S.U.E. su planimetria catastale