

PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI BUSCA

PROGETTO
PER LA RISTRUTTURAZIONE DI UN
FABBRICATO RESIDENZIALE ESISTENTE
Via Costanzo Rinaudo

COMMITTENTE
Sig.ri GALLO Marco,
ROSSO Marco e RAMONDA Doriana

ELABORATO GRAFICO

Norme di Attuazione

ALLEGATO

DOC.3

SCALA

.....

DATA Marzo 2020

I COMMITTENTI

Architetto
Fabrizio NA&I
Via Costanzo Rinaudo n.1
12022 - BUSCA (CN)
Tel: 0171/932007
E-mail: studionasifabrizio@gmail.com

STUDIO DI PROGETTAZIONE A&B
Luca BONO Architetto
Via Roma n.181
12023 - CARAGLIO (CN)
Tel/Fax: 0171/618243
E-mail: arch.lucabono@libero.it

Geometra
Giancarlo ARMANDO
Via laghi di Avigliana n.27
12020 - San Chiaffredo-TARANTASCA (CN)
Tel: 0171/940006
E-mail: info@geometragiancarloarmando.it

FILE: L:\Archivio Disco 2\LAVORI 2019\Rosso Marco\Ristrutturazione Casa Busca\Disegni\Piano di Recupero - Comunale.rvt

CITTA' DI BUSCA
PROVINCIA DI CUNEO

NORME DI ATTUAZIONE
PIANO DI RECUPERO

**EDIFICIO A BLOCCO COSTITUITO DA CORPI DI
FABBRICA ADIACENTI SITUATO IN BUSCA,
PROSPICIENTI VIA COSTANZO RINAUDO TRA
VICOLO 4 E VICOLO 5**

Committenti:

- **GALLO Marco** nato a CUNEO il 17/07/1969. C.F: GLLMRC69L17D205P
- **ROSSO Marco** nato a CUNEO il 22/09/1972. C.F: RSSMRC72P22D205G
- **RAMONDA Doriana** nata a CUNEO il 03/05/1974. C.F: RMNDRN74E43D205W



TITOLO I - INDICAZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 - *Definizione*

L'immobile oggetto di Piano di Recupero, ricade nello strumento Urbanistico Vigente del comune di BUSCA in "R1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI A CARATTERE STORICO ARTISTICO DOCUMENTARIO - Art.18 , Tab.R1" in base al Progetto di P.R.G.C.: Variante Parziale n.9 approvata con D.C.C. n.25 del 31/07/2014. (Base Cartografica: Composizione Catastale 1:1000). Il progetto nasce dall'esigenza di riqualificare questa parte del Centro Storico di Busca in pessime condizioni, statiche e di degrado architettonico. L'insediamento edilizio oggetto del Piano di Recupero è localizzato nel centro storico di Busca, edificio a blocco costituito da corpi di fabbrica adiacenti situato in Via Costanzo Rinaudo tra Vicolo 4 e Vicolo 5, catastalmente identificato al Foglio 55 mapp. 172, 327 e 173

ARTICOLO 2 - *Elaborati*

Il Piano di Recupero è formato dagli elaborati sotto elencati di cui in particolare le presenti norme hanno valore prescrittivo, nonché dalle tavole contenenti le indicazioni progettuali del Piano.

Allegati:

- Doc.1 - Relazione tecnico-illustrativa, superamento barriere architettoniche, calcoli Volumetrici e conteggi visure catastali;
- Doc.2 - Documentazione fotografica;
- Doc.3 - Norme specifiche di attuazione;
- Doc.4 - Bozza Schema di Convenzione;
- Doc.5 - Verifica Assoggettabilità VAS;
- Tavola 1 - Estratti Planimetrici;
- Tavola 2 – Pianta stato attuale;
- Tavola 3 – Prospetti e sezioni stato attuale;
- Tavola 4 – Viste prospettiche - tridimensionali stato attuale

DOC. 3 NORME DI ATTUAZIONE

- Tavola 5 – Piante in progetto;
- Tavola 6 – Prospetti e sezioni in progetto;
- Tavola 7 – Viste prospettiche - tridimensionali in progetto;
- Tavola 8 – Piante , Sezioni e Prospetti Comparative;
- Tavola 9 – Viste Prospettiche esistenti ed in progetto;
- Tavola 10 – Calcoli Volumetrici.

ARTICOLO 3 - *Contenuto*

Il Piano di Recupero prevede e disciplina gli interventi edilizi necessari al recupero del fabbricato edificio a Blocco situato in Busca, in Via Costanzo Rinaudo. La Cellula Edilizia in oggetto è caratterizzata da più corpi di fabbrica che compongono un agglomerato racchiuso da due Vicoli ortogonali alla Via Costanzo Rinaudo. L'immobile è contiguo a fabbricati di altra proprietà sul lato Sud. Il lato Nord affaccia sulla Via Costanzo Rinaudo, I fianchi Est ed Ovest del complesso edilizio affacciano sui Vicoli IV e V della stessa Via Costanzo Rinaudo. L'immobile è caratterizzato da un andamento altimetrico discontinuo con quote diverse raccordate tra di loro. Il fabbricato a destinazione unicamente residenziale è composto da un piano cantinato, un piano rialzato, un piano primo e ed un sottotetto parzialmente utilizzato. Vi sarà un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B (Art. 11 N.T.A. – Area edificata di origine antica di recupero ambientale (C.S.) con, ampliamento di superficie per miglioramento funzionale del fabbricato.

ARTICOLO 4 - *Durata*

Il Piano di Recupero è stato approvato definitivamente con D.C.C. n° del..... ed ha validità di annidalla data del fino al

ARTICOLO 5 - *Valore normativo delle previsioni*

Il progetto allegato al Piano di Recupero ha valore indicativo del prodotto edilizio che si intende realizzare. Pertanto in sede di progetto esecutivo, saranno possibili variazioni all'interno della sagoma planivolumetrica prevista nelle tavole del Piano di Recupero



DOC. 3 NORME DI ATTUAZIONE

che non comportino aumenti della volumetria approvata. Il numero delle unità immobiliari potrà essere modificato come pure le disposizioni interne degli alloggi e delle autorimesse, altresì gli aspetti formali dei fabbricati potranno subire variazioni rispetto a quanto indicato nel presente Piano di Recupero. Per quanto riguarda le tipologie degli edifici rappresentati nel progetto allegato, dovranno essere mantenuti gli indirizzi progettuali in esso rappresentati, essendo ammessi gli adeguamenti e le modifiche conseguenti agli approfondimenti progettuali alla scala esecutiva. Piano di recupero in Via Costanzo Rinaudo Allegato 4 - Norme di Attuazione

TITOLO II - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

ARTICOLO 6 - *Destinazione ed utilizzo degli edifici*

L'edificio, all'interno del perimetro del Piano di Recupero avrà destinazioni d'uso di carattere residenziale.

ARTICOLO 7 - *Attuazione del Piano*

Il piano di recupero si articola in un unico ambito d'intervento, comprendente la ristrutturazione del fabbricato posto in Via Costanzo Rinaudo, con la sua parziale demolizione e successiva ricostruzione con sopraelevazione. Il presente Piano si attua mediante un unico Permesso di Costruire. Piano di recupero in Via Costanzo Rinaudo Allegato 4 - Norme di Attuazione.

TITOLO III

PRESCRIZIONI EDILIZIE

ARTICOLO 8 - *Interventi*

L'intervento si configura come intervento di ristrutturazione edilizia di Tipo B in base alle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

ARTICOLO 9 - *Materiali*

Ai progetti esecutivi delle singole opere previste dal Piano, sono demandate le ulteriori specificazioni intese a dare preferenza alla tipologia architettonica e consuetudine



DOC. 3 NORME DI ATTUAZIONE

costruttiva assodate nel Centro storico del Comune di Busca, al mantenimento dei materiali, delle decorazioni e dei colori esistenti in zona. In particolare verranno seguite le seguenti operazioni:

1. La rimozione dei serramenti esistenti, la demolizione della copertura, dei solai interni in putrelle e laterizio, delle scale interne, dei balconi, la demolizione parziale dei muri perimetrali per la formazione delle nuove aperture e delle nuove disposizioni degli spazi interni, lo smantellamento degli impianti tecnologici esistenti;
2. Il rifacimento di parte della muratura perimetrale portante con l'adeguamento sismico con rinforzo strutturale delle partizioni verticali esistenti che verranno mantenute;
3. La sopraelevazione del fabbricato con la costruzione di muratura portante verticale in mattoni laterizi ad elevata capacità di resistenza sismica
4. Il rifacimento completo della copertura;
5. La realizzazione dei nuovi solai in orditura tradizionale principale e secondaria in laterocemento e cordolatura perimetrale antisismica;
6. La realizzazione di scale con annesso ascensore oleodinamico che collegherà il piano terreno con il piano primo e secondo per il lotto 2-3;
7. La costruzione dei balconi, con piano di calpestio costituito da lastra in pietra di Luserna e modiglioni in pietra;
8. La riqualificazione sull'involucro dell'immobile nel rispetto delle normative in materia di risparmio energetico con lavori che permetteranno di raggiungere un indice ottimale di prestazione energetica. Verranno utilizzati materiali coibenti in modo da non essere invasivi a livello estetico sul manufatto edilizio.
9. La distribuzione delle nuove unità residenziali con nuova ripartizione interna;
10. L'esecuzione degli impianti tecnologici individuali per ogni unità immobiliare, (impianto idrico sanitario, elettrico, telefonico, termico)



DOC. 3 NORME DI ATTUAZIONE

11. La realizzazione degli impianti tecnici centralizzati e di tutti gli impianti tecnologici condominiali;
12. La realizzazione degli intonaci interni ed esterni;
13. La realizzazione dei nuovi pavimenti, dei rivestimenti;
14. La posa dei nuovi serramenti esterni in legno “alla piemontese” con persiane in legno laccato;
15. La fornitura e posa dei serramenti interni;
16. Nuovi alloggiamenti di allacciamento alle utenze su parti private;
17. Tinteggiatura interna ed esterna

I lavori di ristrutturazione verranno realizzati tenendo conto delle prescrizioni seguenti:

- Il manto di copertura sarà realizzato su orditura primaria e secondaria in legno con passafuori;
- Le teste di camino sulla copertura saranno realizzati in mattoni antichizzati o tinteggiati;
- I balconi esterni saranno costituiti da una lastra in pietra di Luserna e modiglioni in pietra, ringhiere con profili di acciaio verniciato a disegno semplice, rispettando le sagome dei parapetti esistenti lungo la Via Costanzo Rinaudo;
- I Canali di gronda, pluviali e faldali saranno in lamiera di rame o similare;
- Gli intonaci e la rasatura esterna sarà di tipo tradizionale eseguiti con frattazzo alla piemontese;
- Tutti gli infissi esterni saranno realizzati in legno con persiane di taglio tradizionale;
- Intonaco civile per interni eseguito in malta bastarda di calce e cemento, lisciatura con frattazzo fine e sovrastante pastinatura in grassello di calce dolce;
- Pavimentazioni interne realizzate con i seguenti materiali: rivestimento in pietra di Luserna per la scala, piastrelle in monocottura per cucine, legno, cotto e



DOC. 3 NORME DI ATTUAZIONE

monocottura per soggiorni e camere, rivestimenti in piastrelle di ceramica per bagni e cucine;

- Porte interne in legno tamburato;
- Soglie e davanzali in pietra di Luserna;
- La tinteggiatura esterna sarà concordata con l'Amministrazione Comunale;

Piano di recupero in Via Costanzo Rinaudo, Allegato 4 - Norme di Attuazione.

ARTICOLO 10 - *Conformità delle costruzioni*

Le costruzioni in oggetto di ristrutturazione, conseguentemente a quanto previsto dal Piano di Recupero, devono essere impostate in sede di progetto di Permesso di Costruire ed esecutivo, nel rispetto, oltreché dei necessari requisiti di funzionalità in rapporto alle specifiche attività previste, anche di quelli stabiliti:

- Dalla Legge 13/1989 e del relativo regolamento di attuazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e delle Leggi Regionali in materia.
- Dalla legislazione vigente relativa al risparmio energetico.
- Dalla legislazione vigente relativa all'acustica.

