

**CITTA' DI BUSCA
PROVINCIA DI CUNEO**

NORME DI ATTUAZIONE

PIANO DI RECUPERO

**EDIFICIO SITUATO IN BUSCA, VIA UMBERTO I ANG. VIA MASSIMO
D'AZEGLIO**

- **Committente: L'ERICA SNC di Demaria P., Chiari A. e Allais F., Via
Massimo d'Azeglio, 6 12022 Busca (CN)**



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, tra la Via Principale della città, Via Umberto I e Via Massimo D'Azeglio ed è censito al Catasto Terreni al distinto in mappa al Foglio 55 mapp. 12.

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 per la determinazione dell'area parcheggio;
- doc.2 - dichiarazione di proprietà;
- doc.3 - documentazione fotografica;
- doc.4 - Norme specifiche di attuazione;
- doc.5 - Bozza Schema di Convenzione;
- tavola 1 - estratti cartografici e ingrandimento;
- tavola 2 – piante stato attuale;

DOC. 3 NORME DI ATTUAZIONE

- tavola 3 – prospetti e sezioni stato attuale;
- tavola 4 – piante stato di progetto;
- tavola 5 – prospetti e sezioni stato di progetto;
- tavola 6 – piante comparative;
- tavola 7 – prospetti e sezioni comparative;
- tavola 8 – conteggi piano - volumetrici stato attuale;
- tavola 9 – conteggi piano - volumetrici stato di progetto;
- tavola 10 –Renderizzazione, inserimento tridimensionale fotografico;

ARTICOLO 3

Contenuto

Il Piano di Recupero prevede e disciplina gli interventi edilizi necessari al recupero del fabbricato situato in Busca, in via Umberto I angolo Via Massimo D’Azeglio. La Cellula Edilizia in oggetto è caratterizzata da più corpi di fabbrica che compongono un agglomerato chiuso da cortile interno. L’immobile è contiguo a fabbricati di altra proprietà sul lato Nord ed Ovest. Il lato Sud affaccia sulla Via Umberto I e il lato Est su Via Massimo D’Azeglio. L’immobile è caratterizzato da un andamento altimetrico discontinuo con quote diverse raccordate tra di loro.

Il fabbricato è composto da un piano cantinato, un piano rialzato a destinazione commerciale, un piano primo e secondo a destinazione residenziale ed un sottotetto non 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, mutamento di destinazione porzione di fabbricato.

ARTICOLO 4

Durata

Il Piano di Recupero è stato approvato definitivamente con D.C.C. n°
del..... ed ha validità 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 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 Umberto I 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 due destinazioni d'uso ed in particolare:

- Residenziale;
- Commerciale (negozi);

Le destinazioni indicate sono precisate nelle tavole di progetto.

Come già riportato all'Articolo 5, eventuali diverse destinazioni d'uso potranno essere definite all'atto della presentazione degli elaborati per il Permesso di Costruire.

ARTICOLO 7

Attuazione del Piano



DOC. 3 NORME DI ATTUAZIONE

Il piano di recupero si articola in un unico ambito d'intervento, comprendente la ristrutturazione del fabbricato posto in Via Umberto I, 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 Umberto I 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 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



DOC. 3 NORME DI ATTUAZIONE

4. Il rifacimento completo della copertura con la ricostruzione del cornicione perimetrale;
5. La realizzazione dei nuovi solai in orditura tradizionale principale e secondaria in legno e cordolatura perimetrale;
6. La realizzazione di due nuove scale con annesso ascensore oleodinamico che collegherà il piano terreno con il piano primo, secondo e sottotetto;
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 e commerciali con nuova ripartizione interna;
10. L'esecuzione degli impianti tecnologici individuali per ogni unità immobiliare, (impianto idrico sanitario, elettrico, telefonico, termico)
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:



DOC. 3 NORME DI ATTUAZIONE

- 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;
- I Canali di gronda, pluviali e faldali saranno in lamiera di rame;
- 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 martellinata per la scala, piastrelle in monocottura per cucine, legno, cotto e monocotture 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 Umberto I, 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



DOC. 3 NORME DI ATTUAZIONE

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.

Busca li 13/02/2018

IL TECNICO

Dott. Arch. Fabrizio Nasi

