



COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE

VARIANTE PARZIALE N. 34 AL P.R.G.C. VIGENTE

ai sensi del comma 5, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO PRELIMINARE

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. del / /

Agg. cartografico: 01/2020

Elaborato:

Schede Normative
allegate alle Norme Tecniche di Attuazione
del Centro Storico vigenti – stralcio,
con individuazione delle modificazioni introdotte



Tav:

P6.4_{SVR}

Agg.

00

Scala di riferimento:

Data: Luglio 2021

Archivio: M181_PRE_VAR_P6-4_CS-SCHEDE_SOVR_00

Il Sindaco:

Agostino BOTTANO

Il Segretario Comunale:

dott. Emanuele MATINA

Il R.U.P.:

arch. Silvia RUATA

Il Professionista

arch. Marco PAIRONE

IDENTIFICATIVO EDIFICIO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
04:04		* Portale d'ingresso e cancellata in ferro (escluse le porte laterali di recente costruzione)	Unità di suolo interamente destinata a Servizi e tra essi computata dal PRGC in vigore con la sigla SP (A2). Sono possibili tutti gli ampliamenti strettamente necessari per la funzionalità dell'attività dell'Istituto di riposo "C. Rebuffo" attualmente esistente anche in deroga a quanto previsto dall'art. 7.7 delle NTA. Con PdR esteso all'intera Unità di Suolo sono ammessi interventi di RU con la quale dovrà essere prevista la demolizione di tutti i manufatti precari presenti sull'area in oggetto. L'area ed i fabbricati sono di proprietà comunale. L'approvazione dei progetti è soggetta alla vigente legislazione sui LL.PP. Unità di suolo nella quale è possibile realizzare bassi fabbricati come previsto dall'art. 6.2 delle NTA	Parte dell'UdS è vincolata ai sensi del T.U. 490/1999 (ex 1089/39) Per qualsiasi intervento sulle parti vincolate e/o sulle aree libere è necessario ottenere il parere della competente Soprintendenza. Parte dell'area dell'UdS è inserita all'interno della classe "II b" ai sensi della circolare PGR n. 7 LAP del 08/05/1996.
4:04:01	Tinteggiatura coprente verso via Roma, non coerente con l'importanza della facciata	* La facciata verso via Roma Balcone verso il cortile	Sono ammessi interventi fino al RS e RC	Fabbricato vincolato ai sensi del T.U. 490/1999 (ex 1089/39) in quanto proprietà di Ente pubblico.
4:04:02	Tinteggiatura coprente verso via Roma, non coerente con l'importanza della facciata Tinteggiatura bianca verso il cortile Serramenti in alluminio Intonaco a vista verso UDS 5.01 Zoccolo del passo carraio Contorni in pietra ai serramenti del passo carraio	* Passo carraio voltato * Meridiana	Sono ammessi interventi fino al RS e RC	Fabbricato vincolato ai sensi del T.U. 490/1999 (ex 1089/39) in quanto proprietà di Ente pubblico.
4:04:03	Tinteggiatura bianca Intonaco cementizio a vista verso UDS 5.01 Serramenti in vetrocemento Manto di copertura		Sono ammessi interventi fino alla REB in virtù del fatto che l'edificio è stato largamente rimaneggiato e non presenta alcuna caratteristica di interesse storico ed ambientale (vedere tav. i4).	Fabbricato vincolato ai sensi del T.U. 490/1999 (ex 1089/39) in quanto proprietà di Ente pubblico.
4:04:04	Tinteggiatura bianca Serramenti in alluminio chiaro Manto di copertura Disposizione aperture		Sono ammessi interventi fino alla REB	
4:04:05	Vetrata in alluminio chiaro Manto di copertura		Sono ammessi interventi fino alla REDR	
4.04.A	Gronde e pluviali	* Arcate del loggiato al p.t. e 1° p. Accesso da via Piave	Sono ammessi interventi fino alla REA È ammessa, in deroga a quanto indicato al comma precedente e previo parere vincolante della Soprintendenza, la possibilità di ampliamento della tettoia con contestuale intervento di demolizione della stessa per la realizzazione di un ampliamento funzionale dell'Istituto di riposo. L'ampliamento è consentito anche in assenza di precisa individuazione sulle tavole di P.R.G.C. ed oltre le quantità di cui all'art. 7.7 delle Norme Tecniche del Centro Storico	Fabbricato vincolato ai sensi del T.U. 490/1999 (ex 1089/39) in quanto proprietà di Ente pubblico.

IDENTIFICATIVO EDIFICIO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
13:08:01	Serramenti Tinteggiatura a delimitazione delle proprietà Oscuramenti Gronde e pluviali	* L'intero prospetto sul lato strada	Sono ammessi interventi fino al REB ed in particolare: -E' ammesso il recupero volumetrico e la trasformazione in residenza. Al p.t si dovranno ricavare almeno n. 1 posti auto. Andranno rimossi tutti i fabbricati precari esistenti sull'area. Vista l'elevata altezza del fabbricato, questo può essere abbassato di un piano e la volumetria così eliminata può essere spostata internamente al cortile al fine di ampliare la manica esistente: questo intervento è vincolato al parere favorevole della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali Sono ammessi interventi fino al RS e RC	Fabbricato vincolato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. Uniformare serramenti e tinteggiature
13:08:02	Tinteggiatura bianca	Balconata in legno * Portoncino d'ingresso con portale lato via Badariotti	Sono ammessi interventi fino alla REA	
13:08:03	Tinteggiatura bianca	Sistema balcone in pietra	Sono ammessi interventi fino alla REA	
13:08:04	Gronde e pluviali Serramenti in ferro	* Parti decorate a contorno delle finestre * Arcate al 2° e 3° p.f.t.	Sono ammessi interventi fino al RS e RC	Fabbricato vincolato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.
13:08:05	Serramenti Tinteggiatura a delimitazione delle proprietà Oscuramenti Gronde e pluviali		Sono ammessi interventi fino al RS e RC Sono ammessi interventi fino al REDR ed in particolare: - E' ammesso il recupero volumetrico e la trasformazione in residenza. Al p.t si dovranno ricavare almeno n. 1 posti auto. Andranno rimossi tutti i fabbricati precari esistenti sull'area. Vista l'elevata altezza del fabbricato, questo può essere abbassato di un piano e la volumetria così eliminata può essere spostata internamente al cortile al fine di ampliare la manica esistente: questo intervento è vincolato al parere favorevole della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali	Fabbricato vincolato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.

IDENTIFICATIVO EDIFICIO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
14:11			Unità di suolo nella quale è possibile realizzare bassi fabbricati come previsto dall'art. 6.2 delle NTA	Tutta l'UdS è inserita in area Aa del presente piano del Centro Storico. Parte degli edifici esistenti nell'UdS è vincolata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77. Per qualsiasi intervento sulle parti vincolate è necessario ottenere il parere della Commissione Regionale per i beni ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77.
14:11:01	Serramenti Gronde e pluviali Intonaco stollato al p.t.	Sistema di balconi in pietra	Sono ammessi interventi fino alla REA	
14:11:02	Oscuramenti Perlinatura sporto del tetto Gronde e pluviali Manto di copertura lato cortile	Sistema di balconi in pietra Pompa a mano	Sono ammessi interventi fino alla REA	
14:11:03	Zoccolo in marmo scuro Contorni in marmo alle aperture Rivestimento in marmo rosa al p.t Rivestimento in tessere di pietra della scala esterna Scala esterna in c.a. Perlinatura dello sporto del tetto Gronde e pluviali	Mensole e piani in pietra del balcone * Fascia marcapiano e capitelli che emergono rispetto al fondo, al 3° p.f.t. lato via Roma	Sono ammessi interventi fino alla REA	
14:11:04	Tinteggiatura bianca Serramenti Soglia dell'ingresso al n.c.30 Balcone e parapetto in elemnti di cls	* Passo carraio con arcate	Sono ammessi interventi fino al RS e RC	Fabbricato vincolato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.. Prospetto su via pubblica da progettare ed eseguire in soluzione unitaria con 14.12.01
14:11:05	Tinteggiatura bianca Copertura piana		Sono ammessi interventi fino alla REA	
14:11:06	Tinteggiatura bianca Gronde e pluviali	Balcone in legno	Sono ammessi interventi fino alla REDR. Con Permesso di Costruire Convenzionato ed intervento unitario esteso a 14.11.06 - 14.11.07 - 14.11.08 - 14.11.09 - 14.11.B è ammessa la REDR con ampliamento, nei limiti indicati dalle tavole di Piano, finalizzato a costituire una o più nuove unità edilizie tramite l'aggregazione di quelle esistenti. Sul fabbricato 14.11.B è ammesso il recupero volumetrico - attraverso il tamponamento delle superfici libere - e la trasformazione in residenza. Al p.t. si dovranno ricavare almeno n. 1 posti auto per ogni unità abitativa realizzata. Sono ammesse una maggiore altezza della linea di colmo e di gronda rispetto a quelle attuali, nella misura strettamente necessaria per ottenere l'altezza minima interna di m. 2.70.	
14:11:07	Serramenti Gronde e pluviali Tinteggiatura bianca		Sono ammessi interventi fino alla REDR. Con Permesso di Costruire Convenzionato ed intervento unitario esteso a 14.11.06 - 14.11.07 - 14.11.08 - 14.11.09 - 14.11.B è ammessa la REDR con ampliamento, nei limiti indicati dalle tavole di Piano, finalizzato a costituire una o più nuove unità edilizie tramite l'aggregazione di quelle esistenti. Sul fabbricato 14.11.B è ammesso il recupero volumetrico - attraverso il tamponamento delle superfici libere - e la trasformazione in residenza. Al p.t. si dovranno ricavare almeno n. 1 posti auto per ogni unità abitativa realizzata. Sono ammesse una maggiore altezza della linea di colmo e di gronda rispetto a quelle attuali, nella misura strettamente necessaria per ottenere l'altezza minima interna di m. 2.70.	
14:11:08	Serramenti Gronde e pluviali Balconi in c.a.		Sono ammessi interventi fino alla REDR. Con Permesso di Costruire Convenzionato ed intervento unitario esteso a 14.11.06 - 14.11.07 - 14.11.08 - 14.11.09 - 14.11.B è ammessa la REDR con ampliamento, nei limiti indicati dalle tavole di Piano, finalizzato a costituire una o più nuove unità edilizie tramite l'aggregazione di quelle esistenti. Sul fabbricato 14.11.B è ammesso il recupero volumetrico - attraverso il tamponamento delle superfici libere - e la trasformazione in residenza. Al p.t. si dovranno ricavare almeno n. 1 posti auto per ogni unità abitativa realizzata. Sono ammesse una maggiore altezza della linea di colmo e di gronda rispetto a quelle attuali, nella misura strettamente necessaria per ottenere l'altezza minima interna di m. 2.70.	

IDENTIFICATIVO EDIFICIO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
14:11:09	Gronde e pluviali Tinteggiatura bianca		Sono ammessi interventi fino alla REDR. Con Permesso di Costruire Convenzionato ed intervento unitario esteso a 14.11.06 - 14.11.07 - 14.11.08 - 14.11.09 - 14.11.B è ammessa la REDR con ampliamento, nei limiti indicati dalle tavole di Piano, finalizzato a costituire una o più nuove unità edilizie tramite l'aggregazione di quelle esistenti. Sul fabbricato 14.11.B è ammesso il recupero volumetrico - attraverso il tamponamento delle superfici libere - e la trasformazione in residenza. Al p.t. si dovranno ricavare almeno n. 1 posti auto per ogni unità abitativa realizzata. Sono ammesse una maggiore altezza della linea di colmo e di gronda rispetto a quelle attuali, nella misura strettamente necessaria per ottenere l'altezza minima interna di m. 2.70.	
14:11:10	Serramenti Gronde e pluviali Tinteggiatura bianca		Sono ammessi interventi fino alla REB	
14:11:11	Balconi in c.a. Sporto del tetto in plastica ondulata Gronde e pluviali Tinteggiatura bianca		Sono ammessi interventi fino alla REB Sono ammessi interventi fino alla REDR	
14.11.A	Tutto il manufatto		Interventi ammessi: MO e Demolizione senza ricostruzione	
14.11.B	Serramenti Gronde e pluviali		Sono ammessi interventi fino alla REA sulle destinazioni d'uso attuali . Sono ammessi interventi fino alla REDR nei seguenti casi: - Con Permesso di Costruire Convenzionato ed intervento unitario esteso a 14.11.06 - 14.11.07 - 14.11.08 - 14.11.09 - 14.11.B è ammessa la REDR con ampliamento, nei limiti indicati dalle tavole di Piano, finalizzato a costituire una o più nuove unità edilizie tramite l'aggregazione di quelle esistenti. Sul fabbricato 14.11.B è ammesso il recupero volumetrico - attraverso il tamponamento delle superfici libere - e la trasformazione in residenza. Al p.t. si dovranno ricavare almeno n. 1 posti auto per ogni unità abitativa realizzata. Sono ammesse una maggiore altezza della linea di colmo e di gronda rispetto a quelle attuali, nella misura strettamente necessaria per ottenere l'altezza minima interna di m. 2.70. - opere successive alla trasformazione d'uso residenziale.	

IDENTIFICATIVO EDIFICIO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
21:06			<p>Con PdR esteso all'intera Unità di Suolo sono ammessi interventi di RU con la quale dovrà essere prevista la demolizione di tutti i manufatti precari presenti sull'area in oggetto.</p> <p>Unità di suolo nella quale è possibile realizzare bassi fabbricati come previsto dall'art. 6.2 delle NTA</p>	<p>Tutta l'area dell'UdS è inserita all'interno della fascia C del PSFF.</p> <p>Parte dell'area dell'UdS è inserita all'interno della classe "II b" ai sensi della circolare PGR n. 7 LAP del 08/05/1996.</p>
21:06:01	Gronde e pluviali;		<p>Sono ammessi interventi fino alla REB</p> <p>Come su altri fabbricati adiacenti, si ammettono la realizzazione di un'altana emergente sul corpo scale, di dimensioni proporzionate e contenute, quale forma di accesso alla luce</p>	<p>Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione occorre che sia riproposto l'attuale contorno decorato delle finestre sul lato est, per forma, dimensione e colore.</p> <p>Anche se non rappresentato graficamente sulle tavole di Piano, l'immobile si estende all'interno del fabbricato 21.06.A</p>
21.06.A	Gronde e pluviali;		<p>Sono ammessi interventi fino alla REA sulle destinazioni d'uso attuali .</p> <p>Sono ammessi interventi fino alla REB nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con progettazione unitaria estesa a 21.06.01 è ammesso il recupero volumetrico - attraverso il tamponamento delle superfici libere - e la trasformazione in residenza anche tramite la realizzazione di nuovi orizzontamenti. E' possibile modificare l'altezza massima della gronda e del colmo nella misura strettamente necessaria per rendere abitabile il fabbricato. È ammessa la copertura del terrazzo a condizione che vengano conservati i pilastri in mattoni - Con progettazione unitaria estesa a 21.06.01 è inoltre ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione. In tal caso la connotazione tipologica edilizia esterna del nuovo fabbricato dovrà riprendere chiaramente quella del fabbricato esistente e desumibile dall'intervento di cui al precedente comma. <p>Al p.t si dovranno ricavare almeno n. 1 posti auto con accesso diretto dal cortile.</p> <p>Si dovranno contestualmente demolire tutti i manufatti precari esistenti sull'area.</p> <p>A discrezione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere dismessa urbanizzata la superficie indicata nelle Tavole di Piano al fine dell'ampliamento della sede viaria di via Amendola.</p> <p>- opere successive alla trasformazione d'uso residenziale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conservare e mettere in risalto la struttura a pilastri in muratura a vista della tettoia nel caso di intervento di tamponamento delle superfici libere. - riproposizione tipologica di struttura in pilastri in muratura a vista nel caso di demolizione e ricostruzione.
21.06.B	Tutto il manufatto		Interventi ammessi: MO e Demolizione senza ricostruzione	
21.06.C	Tutto il manufatto		Interventi ammessi: MO e Demolizione senza ricostruzione	

IDENTIFICATIVO EDIFICIO	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	BENI ED ELEMENTI RILEVANTI E DA SALVAGUARDARE * Tassativamente da conservare	INTERVENTI AMMESSI CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DIRETTO (se non altrimenti specificato)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
25.02.01	Copertina dello zoccolo Serramenti Oscuramenti Gronde e pluviali Pensilina in plastica ondulata lato via S.F. d'Assisi Copertura piana del cortiletto interno con soletta in c.a. e vetrocemento	Sistema di balconi in pietra lato cortile Balcone in pietra con ringhiera * Cornicione	Sono ammessi interventi fino alla REDR. Nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione fedele dovranno essere recuperati il sistema di balconi in pietra lato cortile e quelli fronte strada. Il cornicione dovrà essere riproposto come l'esistente.	Prospetto su via pubblica da progettare in soluzione unitaria con 25.01.05. È tassativamente vietata la modifica delle quote di colmo, imposta e la pendenza delle falde esistenti. È ammessa la modifica delle quote di colmo e di gronda della sola quantità strettamente necessaria per l'adeguamento delle altezze interne alle altezze minime di legge, per l'adeguamento alla normativa sismica ed energetica, da dimostrare analiticamente in sede di istanza edilizia. È vietata in ogni caso la modifica della pendenza delle falde esistenti
25.02.02	Serramenti Manto di copertura		Sono ammessi interventi fino alla REDR	Il nuovo manto di copertura dovrà essere tipologicamente congruente, per materiali, tipologia, rapporti dimensionali e pendenze, a quello del fabbricato principale (25.02.01)
25.02.A	Serramenti Copertura piana del terrazzo Gronde e pluviali		Sono ammessi interventi fino alla REDR	Il nuovo manto di copertura dovrà essere tipologicamente congruente, per materiali, tipologia, rapporti dimensionali e pendenze, a quello del fabbricato principale (25.02.01)