

CANTIERE:

Provincia di Cuneo
COMUNE DI SALUZZO (CN)

Via San Rocco - Via San Martino
area normativa: 05RA17

PROGETTO:

PIANO DI RECUPERO EX ASILO SAN MARTINO

PROGETTAZIONE:

STING

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. CAMISASSI Giorgio
DOTT. ING. MORIONDO Maurizio
DOTT. ING. ROCCA Marco

12037 SALUZZO (CN)
VIA BAGNI N°1/A tel:0175/248744
E-mail: info@studiosting.it fax:0175/44488

OGGETTO:

- ELABORATI DESCRITTIVI E D'INDAGINE -
RELAZIONE PAESAGGISTICA

DISEGNATORE:

SCALA:

DATA:

Ottobre 2013

TAVOLA:

C

FILE:

C:\Clienti\C066\X001\ARC01\PIANO DI RECUPERO
INTEGRAZIONI_LUGLIO2015

REVISIONE:

REV2_lug2015

PROGETTISTA:

CAMISASSI ing. Giorgio _____

CORINO arch. Massimo _____

PROPRIETARI :

DONAUDI 40 s.r.l. _____

LANZONE Luca _____

PEZZOLATO Alberto _____

VESCOVO Maria Cristina _____

INDICE

PREMESSE	2
LO STATO ATTUALE	2
CARATTERI PAESAGGISTICI “ANTE OPERAM” DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO	2
Il contesto	2
L'area di intervento	8
DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA DEL LUOGO “ANTE OPERAM”	10
LIVELLI DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO E DEL SUO CONTESTO.....	11
Dichiarazione di notevole interesse pubblico	11
Beni Culturali	11
Strumenti di pianificazione regionale	11
Strumenti di pianificazione provinciale	12
Strumenti di pianificazione comunale.....	12
IL PROGETTO	14
DOCUMENTAZIONE GRAFICA E DI FOTOMODELLAZIONE DELL'OPERA IN PROGETTO	14
SCELTE PROGETTUALI E LORO MOTIVAZIONE	14
Il metaprogetto	14
Scelte progettuali afferenti gli ambiti esterni di cui si compone l'area d'intervento	15
Scelte progettuali afferenti i fabbricati.....	17
ALLEGATI	23
ALLEGATO 1	24
ALLEGATO 2	25
ALLEGATO 3	31
ALLEGATO 4	33

PREMESSE

La verifica di compatibilità, fra l'interesse paesaggistico tutelato e l'intervento progettato, costituisce fase autonoma ed indispensabile per l'attuazione di interventi edilizi incidenti sulla conformazione esteriore di aree e di fabbricati individuati come Beni Paesaggistici ai sensi e per gli effetti dell'articolo 136 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i.

La documentazione di riferimento, necessaria ai fini dell'espletamento della fase di verifica succitata, deve essere redatta secondo le specifiche di cui al Decreto Presidente Consiglio dei Ministri 12/12/2005, attuativo dei disposti dell'articolo 146, c.3, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

L'immobile oggetto di intervento edilizio risulta ricompreso in area dichiarata, ai sensi della Legge 1497/1939, di notevole interesse pubblico di tipo paesaggistico, dal Decreto Ministeriale 1/8/1985, il cosiddetto "Galassino", riconfermato nella sua efficacia dall'articolo 157 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Il regime a cui è assoggettata la fase di verifica di compatibilità paesaggistica, necessaria nel caso in specie in quanto l'intervento modifica l'aspetto esteriore dei luoghi e quindi non risulta esentato a termini dell'articolo 149 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., è quello definito come "ordinario" poiché detta fase risulta sottesa ad intervento edilizio non ricompreso nella casistica degli interventi di lieve entità, assoggettati a procedimento semplificato dal Decreto del Presidente della Repubblica 139/2010.

In particolare la presente relazione paesaggistica, che con i relativi elaborati tecnici di supporto costituisce il riferimento principale per la valutazione della compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio di che trattasi, viene redatta in conformità e con i contenuti specificati dal D.P.C.M. 12/12/2005, per i casi non fruenti di procedura semplificata in quanto non rientra nemmeno nelle ulteriori dodici tipologie di intervento ordinario che in base all'accordo stipulato tra Regione e Soprintendenza, pubblicato sul BUR 27/2007, possono essere supportate da documentazione semplificata.

LO STATO ATTUALE

CARATTERI PAESAGGISTICI "ANTE OPERAM" DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO

Il contesto

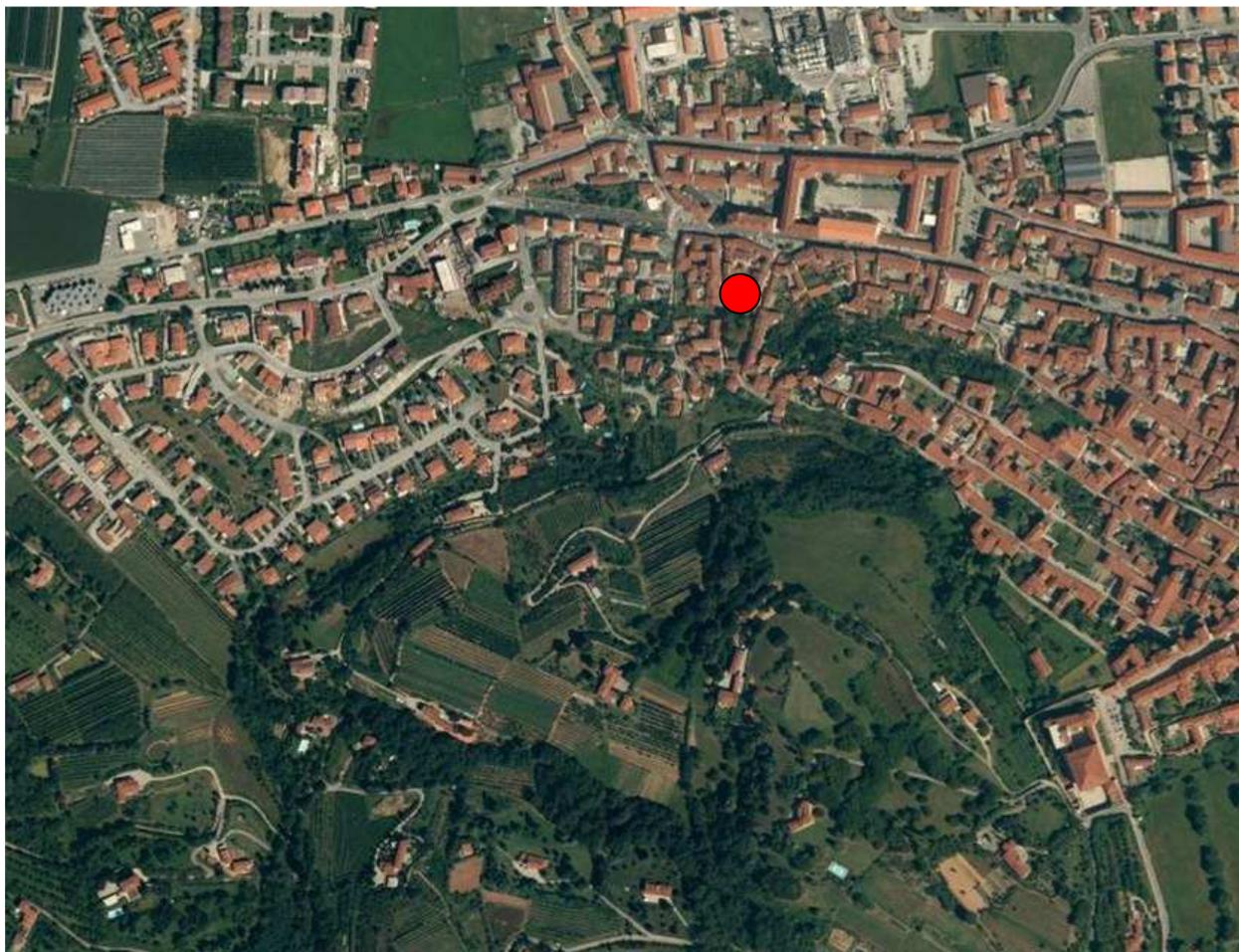
Il contesto ove risulta ricompresa l'area di intervento è di tipo urbano e per la precisione trattasi di sistema insediativo storico, insistente morfologicamente al piede di versante collinare.

Il sito in argomento risulta infatti ricompreso tra le cerchie murarie, del 1280 e del 1379, che racchiudono la porzione più antica dell'abitato di Saluzzo che dall'alto della

Castiglia discende il pendio collinare sino al limite del piano ove corre il Bedale dei Molini, un tempo rappresentante l'elemento forza motrice, indispensabile per le attività artigianali e manifatturiere.

All'interno del precitato ambito, individuato dal PRGC vigente come parte del Centro Storico, il sito di intervento costituisce propaggine periferica, disposta al piede del pendio collinare che, in tale luogo inizia a volgere verso ovest, a poca distanza dal limite inferiore, rivolto a nord, del tratto delle precitate mura abbattute nel 1840 per far posto all'attuale corso Piemonte.

La particolare conformazione orografica della collina, che presenta a poca distanza dall'ambito di intervento una profonda frattura sistemata a verde arborato e priva di edificazione, denominata Rivasotto, costituente compluvio delle acque piovane e nel contempo barriera per i collegamenti viari con la parte principale e più aulica del Centro Storico e l'origine agricola del borgo, storicamente denominato come "Inferiore di San Martino", in cui è collocato l'ambito di interesse hanno contribuito notevolmente ad attribuire al luogo in argomento caratteristiche di marginalità, quasi di isolamento, che si sono concretizzate in un'edificazione in origine estremamente parcellizzata, di tipologia non particolarmente importante dal punto di vista architettonico e poco incline ad un'ideazione unitaria, come risulta evidente dall'analisi delle corti chiuse, derivanti da successivi accrescimenti fabbricativi estemporanei.



1 – foto aerea di individuazione del sito d'intervento



2 – foto aerea del contesto

La percezione visiva dell'area in argomento dall'immediato circostante risulta pressoché nulla a causa, della densità edilizia ivi presente e della mancanza in prossimità di detta area di spazi aventi profondità adeguata a garantire una visione più ampia rispetto a quella di scorcio permessa dalla ristretta sezione delle vie San Rocco e San Martino. Anche da distanze maggiori, non si ritrovano che pochissimi punti, collocati su percorsi di normale accessibilità, in grado di garantire una visione degli immobili di che trattasi:

- assolutamente nessuno dalla viabilità disposta ai piedi del versante collinare, a causa della schermatura attuata dagli edifici antistanti sulle diverse prospettive visuali possibili, fatto salvo i ristretti coni visivi possibili dalle intersezioni delle vie San Rocco e San Martino con corso Piemonte;
- solo uno scorcio parziale della parte più elevata del fabbricato (sottotetto ed abbaino) dalla viabilità a salire sulla collina, consentito dalla presenza in vicolo Monte Bracco di un cancello carraio, del tipo a giorno, che interrompe la continuità delle murature;
- nessuna visuale, dalla viabilità disposta sulla parte più a monte del pendio collinare, fatto salvo i ristretti scorci consentiti dal punto più elevato di via San Rocco e da un unico punto in via San Bernardo, a causa, oltre che della densità edilizia, della curvatura accentuata da nord verso ovest della collina in tale sito, della presenza di vegetazione e della chiusura, attuata da parte di privati, del tratto superiore del precitato vicolo Monte Bracco, posto in posizione favorevole rispetto all'immobile di che trattasi.





3 – vista da Vicolo Monte Bracco



4 – vista da Via San Bernardo



5 – vista dal terminale a monte di Via San Rocco



6 – vista dall'incrocio di Via San Rocco con Corso Piemonte



6 – vista dall'incrocio di Via San Martino con Corso Piemonte

L'assetto edificatorio del contesto, intendendo per tale quello che si rapporta visivamente con l'area di intervento e quindi, praticamente, l'edificazione insistente sui lati opposti delle vie San Rocco e San Martino oltre a quella disposta a chiusura dei fronti nord e sud della stessa area di intervento, risulta praticamente continuo lungo i citati assi viabili in quanto, ove si interrompono i fabbricati intervengono alti muri di recinzione che impediscono qualsiasi tipo di visuale esterna ai predetti percorsi.

Detto contesto è infatti caratterizzato dalla presenza, sui fronti dell'area d'interesse, prospicienti la viabilità pubblica, di una sorta di canalizzazione visuale, che le schermature laterali, rappresentate dalle cortine murarie, orientano esclusivamente lungo gli assi longitudinali delle più volte citate vie San Rocco e San Martino.

La tipologia degli edifici presente nell'immediato circostante, per quanto differenziata come origine temporale risulta abbastanza omogenea dal punto di vista della consistenza e del taglio dei singoli fabbricati che si attestano su piante medio - piccole e su altezze di due - tre piani fuori terra senza intrusioni di edifici fuori scala. Per la verità l'unico edificio che si percepisce come fuori scala dal punto di vista planimetrico, in quanto accorpante, sul fronte di via San Rocco, sotto un'unica copertura diversi fabbricati di origine medievale pesantemente ristrutturati nel settecento, è proprio quello oggetto di indagine.

La pavimentazione della viabilità corrente nel contesto ha caratteristiche tipologiche coerenti con il più ampio ambito storico di cui fa parte risultando, nella fattispecie, realizzata in acciottolato senza marciapiedi nella via San Rocco ed in blocchetti di pietra di Luserna, sempre senza marciapiedi, nella via San Martino. Tale caratteristica rappresenta un importante elemento qualificante dell'aspetto paesaggistico del luogo di che trattasi.

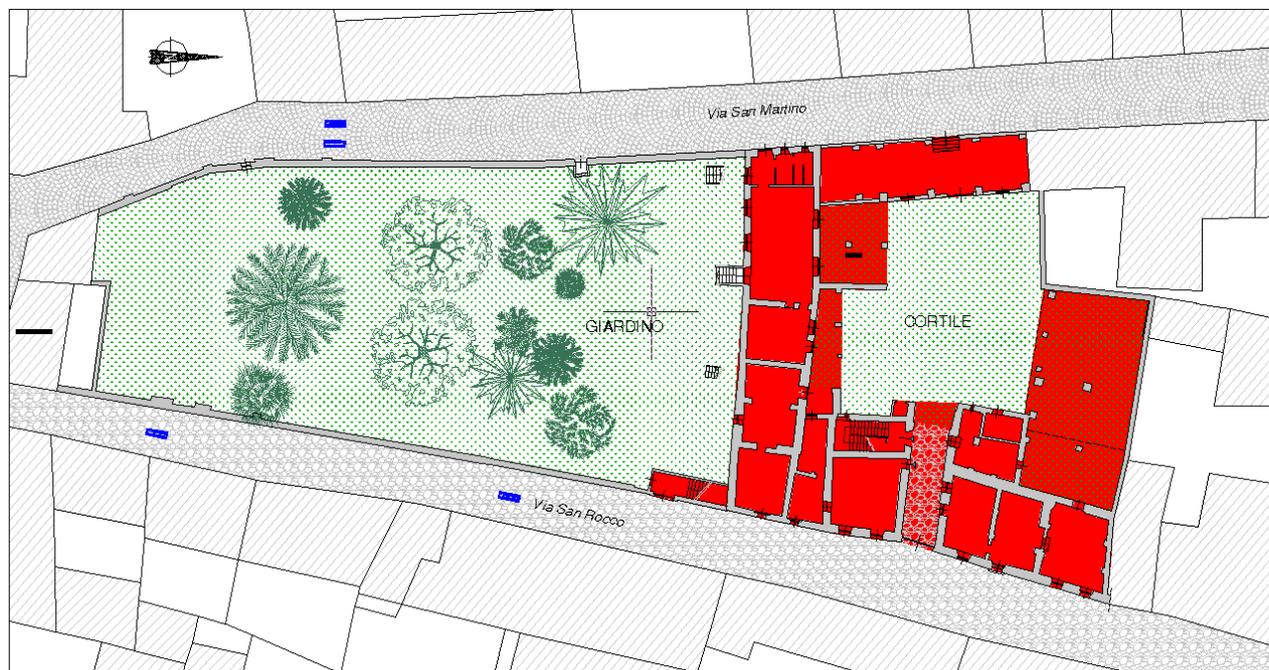
L'area di intervento

L'area di intervento, avente forma pressoché trapezoidale, risulta affacciata sui suoi due lati più lunghi sulle vie San Rocco e San Martino e costituisce la parte dimensionalmente preponderante dell'isolato ricompreso tra tali strade che si congiungono direttamente tra loro a monte e tramite un tratto di corso Piemonte a valle.

All'interno di tale area sono riconoscibili due ambiti a differente caratterizzazione: uno, posto più a valle, verso nord, completamente edificato, con estensione da via San Rocco a via San Martino, racchiudente al proprio interno un'area cortilizia e l'altro, posto verso monte, a sud, completamente privo di edificazione, sistemato a verde, provvisto di alberatura ad alto e medio fusto e separato dalla predetta viabilità da alto muro continuo in pietra e mattoni, protetto superiormente da lastre di pietra di Luserna parzialmente sovrapposte tra loro, conglobante al proprio interno archi di preesistenti fabbricati demoliti.

Entrambe i succitati ambiti dell'area di intervento sono classificati come “Bene Culturale”, ai sensi e per gli effetti degli articoli 10 e 12 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., risultando oggetto del decreto n. 68/2011 emesso, in tal senso, dalla Direzione Regionale per il Piemonte del Ministero per i Beni e le Attività

Culturali, a tutela della struttura, derivante da ricomposizione di preesistenze effettuata nel settecento, che nonostante le successive integrazioni conserva ancora, sia all'esterno che all'interno, alcuni caratteri ed elementi originali (cfr. testo Decreto 68/2011 allegato all'analisi storico-evolutiva).



L'ampia area sistemata a verde arborato, con presenza di essenze di vario tipo tra cui due abeti, due ciliegi, due ippocastani e due betulle oltre ad alcuni cespugli, risulta essere stata determinata, nella sua configurazione odierna di semplice ambito ombroso, dall'utilizzo, come area di pertinenza esterna di edificio scolastico, che si è fatto della stessa per oltre un secolo e mezzo, a datare dal 1850 circa..

Detta area, implementata nella sua superficie nella prima metà del 1800, per avvenuto abbattimento di alcuni fabbricati ivi preesistenti, molto probabilmente, non ha mai avuto le caratteristiche tipologiche e d'impianto del giardino signorile sei – settecentesco. In tale periodo, infatti, come può desumersi dalle risultanze delle cartografie storiche del 1772 e del 1776, provvista quest'ultima del relativo elenco delle proprietà, l'area in questione era parte dell'insediamento delle Figlie del Ritiro dette “Le Rosine”, associazione laica di mutuo soccorso di stampo cattolico fondata da Rosa Govone di Mondovì per sostenere, tramite il lavoro e la fede, giovani donne in difficoltà. Le predette Rosine, che pur non essendo parte di un vero e proprio ordine religioso, vestivano un abito - uniforme di colore violaceo, risulta dagli atti che si siano stabilite in tale luogo intorno al 1750, in immobili acquisiti tramite il patrocinio dell'allora sovrano sabauda Carlo Emanuele III. Da ciò si può dedurre che all'epoca tali immobili non erano sicuramente parte di residenze signorili in essere, ma bensì rappresentavano un cespuglio di risulta costituito inizialmente oltre che dall'area libera di che trattasi, da un solo fabbricato di minima consistenza.

Sono per contro riscontrabili nel giardino in argomento le caratteristiche tipiche “dell'Hortus Conclusus” di origine medievale che proteggeva con alte mura lo spazio

aperto dedicato alle coltivazioni di ortaggi e frutta, all'allevamento di animali da cortile ed alla meditazione od alla semplice esposizione all'aria ed alla luce di persone, opportunamente schermate alla vista pubblica.

Il giardino arborato in argomento, per quanto racchiuso all'interno di muri di cinta, risulta oggi comunque percepibile dall'esterno, grazie alla cospicua dimensione di alcune delle essenze arboree ivi presenti. La sua vicinanza con il vallone di Rivasotto da un lato e ad altri giardini privati dall'altro, lo rende altresì parte della propaggine verde, incuneata a metà costa nell'edificato storico, che si ricongiunge, a breve distanza dall'area di interesse, con il vallone superiore discendente dalla Castiglia lungo il margine di via della Pusterla e con il verde della collina esterno al limite ovest della vicina cinta muraria corrente su vicolo delle Vigne.

La porzione edificata dell'area di intervento rappresenta oggi il fabbricato più "imponente" presente nel borgo inferiore di San Martino: tale "imponenza" è determinata in particolare dalla sensazione di continuità che trasmette all'osservatore la facciata dell'edificio principale a due piani fuori terra oltre sottotetto, che si sviluppa per circa ml.35,00 sulla via San Rocco, rafforzata dalla linearità in gronda della relativa copertura e dall'allineamento, sotto di essa, delle aperture quadre, provviste di serramento, del sottotetto.

Nella realtà, il fabbricato di che trattasi deriva da una forzatura architettonica operata, per un certo sig. Carlo Sibilla, nel settecento (cfr. elenco proprietà mappa del 1776) allorquando si sono conglobati in un unico edificio preesistenze diverse, al fine di creare una residenza, non propriamente signorile come altre conosciute a Saluzzo, ma, comunque di una certa importanza, in relazione al luogo di insediamento, all'epoca, direttamente funzionale alle attività lavorative agricole ed artigianali. A tale manica principale prospiciente la via San Rocco, sono state collegate, in seguito, altre costruzioni, in parte preesistenti, sino a raggiungere la parallela via San Martino ed a creare la corte interna; tali estensioni fabbricative, di altezza più contenuta, risultando in parte schermate dalla cinta muraria e dalla imponente alberatura, non vengono percepite dall'esterno, pur costituendo nella realtà blocco unitario con la porzione principale dell'edificio.

Le origini e l'evoluzione del fabbricato sono desumibili dalla specifica analisi storico – evolutiva, che qui si richiama integralmente per ogni necessario approfondimento. Si richiamano altresì integralmente, al fine di acquisire una migliore conoscenza dell'immobile in argomento, la relazione di analisi del degrado con i relativi elaborati grafici e fotografici allegati alla stessa.

DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA DEL LUOGO “ANTE OPERAM”

Le caratteristiche peculiari dell'area di intervento e del suo immediato contesto, prima dell'esecuzione dell'opera, possono essere desunte dagli elaborati grafici di rilievo e dalla relativa documentazione fotografica che, ai fini della presente relazione paesaggistica, si intendono qui espressamente richiamati, a costituirne parte integrante e sostanziale.

Nella fattispecie, si fa riferimento alle Tavole del Piano di Recupero, denominate

“RILIEVO”, individuate con la numerazione ricompresa tra R1a ed R6 ed agli elaborati della relativa documentazione fotografica ricompresi tra le sigle DF1 e DF5.

LIVELLI DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO E DEL SUO CONTESTO

Dichiarazione di notevole interesse pubblico

Tutta l'area di intervento risulta essere ricompresa nel vasto ambito collinare, conosciuto come “Galassino di Saluzzo”, dichiarato di notevole interesse pubblico a tutela della particolare bellezza dei luoghi, edificati ed ineditati, rientranti nella relativa perimetrazione approvata con Decreto Ministeriale 1/8/1985.

Beni Culturali

Entrambe gli ambiti di cui si compone l'area di intervento (edificato e relativa area verde di pertinenza) sono classificati come “bene culturale”, ai sensi e per gli effetti degli articoli 10 e 12 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., risultando oggetto del decreto n. 68/2011 emesso, in tal senso, dalla Direzione Regionale per il Piemonte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a tutela della struttura, derivante da ricomposizione di preesistenze effettuata nel settecento, che nonostante le successive integrazioni conserva ancora, sia all'esterno che all'interno, alcuni caratteri ed elementi originali (cfr. testo Decreto 68/2011 allegato all'analisi storico-evolutiva).

Sia nell'immediato contesto dell'area di intervento di che trattasi, che in tutta la restante parte del borgo Inferiore di San Martino, non sono presenti ulteriori immobili classificati come “bene culturale” ai sensi e per gli effetti degli articoli 10 e 12 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i.

Strumenti di pianificazione regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale

Il piano paesaggistico regionale (PPR), redatto in conformità ai disposti del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici (artt.135 e 143 del D.Lgs.42/2004 e smi), risulta essere stato adottato con DGR 53-11975 in data 4/8/2009, quale atto complementare del processo generale di pianificazione strutturale del territorio contenuto nel Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato in data 21.7.2011, con specifica finalità di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

Il precitato PPR, non ancora approvato, contiene indirizzi, direttive e prescrizioni da osservarsi, sottoposte in parte a regime di salvaguardia ex art.143, c.9, D.Lgs.42/2004 e smi.

Nella fattispecie il centro storico di Saluzzo risulta essere stato riconosciuto e classificato tra i centri storici più importanti della Regione (1° Rango), anche in forza dei suoi trascorsi di capitale di antico regime; l'art.21 delle N.d.A. demanda ai piani locali la disciplina di dettaglio che assicuri la conservazione e la valorizzazione di tale patrimonio storico architettonico inserito nell'ambito di paesaggio n.47 (Saluzzese).

Per ciò che concerne gli ambiti interessati da “Galassini” l'art.12 delle N.d.A. demanda a successivo provvedimento, da assumersi congiuntamente da Ministero competente e Regione, la precisazione delle prescrizioni d'uso attuabili su detti ambiti.

Strumenti di pianificazione provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Ha valenza paesistico-ambientale ed è stato approvato dalla Regione Piemonte in data 24.2.2009.

Anch'esso incentiva la tutela e la valorizzazione del patrimonio insediativo storico che viene acquisito come mosaicatura dei vari PRGC comunali; il centro storico di Saluzzo risulta essere classificato tra quelli di primaria importanza (Rango A) ed all'art.2.13 delle N.d.A. vengono riportati gli obiettivi di qualità a cui devono tendere le relative azioni comunali di pianificazione.

La valorizzazione paesistico-ambientale viene demandata all'assunzione di Piani Paesistici Locali (al momento non esistenti) da effettuarsi, in collaborazione con i Comuni, con finalità anche di migliore definizione dei beni da tutelare ricompresi negli ambiti interessati da “Galassini”.

Strumenti di pianificazione comunale

Il Regolamento Edilizio

Il vigente Regolamento Edilizio approvato, in conformità al modello regionale, in data 22.12.2005, per gli interventi interessanti immobili ricompresi nel Centro Storico di PRGC, come nel caso in specie, richiede l'osservanza:

-delle prescrizioni normative disposte all'articolo 32, c.3, dello stesso, afferenti l'inserimento ambientale delle costruzioni che si riporta in allegato alla presente relazione paesaggistica (All.1);

-delle tipologie tradizionali dei vari elementi costruttivi, raccolte nel Repertorio degli elementi architettonici del Centro Storico, costituente allegato e parte integrante dello stesso Regolamento Edilizio.

Il Piano del Colore approvato, costituente anch'esso parte integrante del vigente Regolamento Edilizio, non ricomprende l'area interessata dall'intervento di che trattasi e quindi non comporta nel caso in specie particolari vincoli alla coloritura da osservarsi, fatta salva la metodologia di intervento basata sulla ricerca stratigrafica delle coloriture più antiche.

Il Piano Regolatore Generale Comunale

Il PRGC approvato nel 2012, classifica tutta l'area individuata dallo stesso Strumento Urbanistico come “Centro Storico”, nel quale risulta ricompresa anche l'area di intervento, come area di interesse storico-artistico e paesaggistico con valore di bene culturale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 24, c.1, punto 1, della Legge Regionale 56/77 e smi.

Lo stesso PRGC individua, inoltre, l'area di che trattasi come area assoggettata all'obbligo di formazione di Piano di Recupero di libera iniziativa ex art. 43 L.R.56/77 e smi, per l'attuazione di interventi edilizi eccedenti la manutenzione

straordinaria (cfr. scheda a.n.05RA17).

Il Centro Storico è stato oggetto di specifico studio tipologico normativo di dettaglio, spinto sino al limite del singolo fabbricato, dal quale sono scaturite le prescrizioni attuative riportate negli elaborati costituenti l'Allegato 1 al PRGC vigente.

Nella fattispecie, la documentazione dalla quale desumere indirizzi e prescrizioni, a cui occorre riferirsi per l'attuazione dell'area di che trattasi, risulta la seguente:

- Norme di Attuazione del Centro Storico- Area RA;
- Tavola 5 – Sintesi degli interventi;
- Cartografia del Settore di Intervento n.5;
- Scheda di indagine dell'area normativa 05RA17, ricompresa nel settore di intervento n.5.

Dall'esame dei succitati elaborati si evince, in sintesi:

- Il tipo di intervento limite raggiungibile all'interno dell'area di intervento (05RA17) risulta differenziato per i vari fabbricati ivi ricompresi: Ristrutturazione edilizia di tipo A per la manica fabbricativa disposta su via San Rocco – Ristrutturazione edilizia di tipo B per le maniche fabbricative prospicienti la via San Martino ed il giardino interno – Ricomposizione Volumetrica per le due tettoie ed il loggiato affacciantesi sulla corte interna.
- L'area verde ricompresa in 05RA17 è assoggettata, in buona parte, all'obbligo di dismissione al Comune, previa sistemazione di una sua porzione a parcheggio;
- Risultano segnalati sulla specifica scheda come caratteri materiali da salvaguardare: l'ingresso della scuola materna, il muro a scarpa e l'abbaino su via San Rocco e la scala interna con volte a crociera; inoltre è prescritta la tutela delle alberature esistenti e dei muri esterni dove è possibile ricavare aperture in corrispondenza di archi esistenti.
- E' prescritto un approfondimento tipologico relativamente ai seguenti elementi: zoccolo, finestra, persiana, porta, portone, balcone, ringhiera e copertura;
- E' consentita l'apertura di finestre verso il giardino al piano più alto con sostituzione e modifica degli infissi sul giardino;
- E' consentita la sopraelevazione di 50 centimetri dei corpi di fabbrica interessati da ristrutturazione edilizia di tipo B, con possibile utilizzo per tale scopo di parte dei volumi sottoponibili a Ricomposizione Volumetrica, che per la restante parte saranno limitati all'intervento di ristrutturazione edilizia;
- Devono essere osservate le prescrizioni interessanti l'assetto qualitativo dei vari elementi tipologici, riportate all'interno delle Norme di Attuazione del Centro Storico che per completezza di informazione si riportano in allegato alla presente relazione (Allegato 2).

Sempre al fine di favorire una migliore comprensione, si allegano altresì alla presente relazione:

- copia della scheda dell'area normativa 05RA17 (Allegato 3);
- estratto cartografico del settore di intervento n.5 (Allegato 4).

IL PROGETTO

DOCUMENTAZIONE GRAFICA E DI FOTOMODELLAZIONE DELL'OPERA IN PROGETTO

Le risultanze progettuali, afferenti sia la parte interessante il contesto che quella interessante l'area di intervento, possono essere desunte dagli elaborati grafici denominati "PROGETTO" ed individuati dalla numerazione delle Tavole compresa tra P1 e P13, che qui si intendono espressamente richiamati, a costituire parte integrante e sostanziale della presente relazione.

I succitati elaborati di progetto sono direttamente raffrontabili con gli omologhi elaborati di rilievo di pari numerazione.

Tali elaborati, in conformità alle richieste del DM 12.12.2005, comprendono la planimetria del contesto e dell'area di intervento e dei relativi assetti vegetazionali e morfologici "POST OPERAM", con estensione dei prospetti disposti su viabilità pubblica a tutta la cortina edilizia, di cui l'area di che trattasi fa parte, le piante ai vari piani con indicazione della destinazione d'uso di ciascun locale, i prospetti e le sezioni dei fabbricati, la sistemazione dell'area a verde con inserimento in essa del parcheggio pubblico richiesto e la sovrapposizione, nei canonici "gialli e rossi", delle risultanze attuali e di progetto.

Considerato che, l'intervento oggetto del presente Piano di Recupero si sostanzia nel riuso di fabbricati esistenti, ai quali si apportano limitate variazioni di tipo volumetrico, rappresentate nella fattispecie, dalla sopraelevazione di 50 centimetri delle due maniche del fabbricato prospicienti la via San Martino ed in parte l'area sistemata a giardino, dalla riduzione della consistenza di una tettoia, posta nel cortile interno al complesso edificato e dalla modifica di una porzione dei fronti prospicienti lo stesso ambito confinato, non si è ritenuto necessario redigere, in aggiunta agli elaborati grafici bidimensionali rappresentanti la situazione di progetto, ulteriori simulazioni dello stato dei luoghi rese tramite foto modellazione realistica.

SCELTE PROGETTUALI E LORO MOTIVAZIONE

Il metaprogetto

La progettazione, interessante di fatto la ristrutturazione e la ricomposizione volumetrica di un'area e di fabbricati esistenti, per fini residenziali, è stata orientata dalle esigenze di rispetto di due importanti elementi, di seguito riportati, che hanno assunto, nella fattispecie, la valenza di condizioni metaprogettuali:

- 1) il regime di tutela a più livelli a cui risulta sottoposto, nel suo complesso, l'immobile di antiche origini, già riportato nel precedente paragrafo denominato "LIVELLI DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO E DEL SUO CONTESTO", finalizzato a garantire che gli interventi edili, necessari per il suo riuso vengano attuati nel rispetto delle relative caratteristiche tipologiche e formali d'impianto e comportino, tramite il loro adeguato e

coerente inserimento, la valorizzazione architettonica e paesaggistica dell'immobile e del suo contesto.

- 2) il tipo di evoluzione fabbricativa attuatosi nel tempo sull'area di intervento, rappresentato nel fascicolo denominato "ANALISI STORICO EVOLUTIVA" del sito e dei fabbricati oggetto di piano di recupero, dal quale traspare la condizione aggregativa di unità di diversa consistenza tra loro separate, come fondante dell'attuale complesso edificato, unitario nell'uso ma non nelle peculiarità architettoniche.

Scelte progettuali afferenti gli ambiti esterni di cui si compone l'area d'intervento

Il PRGC vigente ripartisce l'area d'intervento, assoggettata a preventiva formazione di Piano di Recupero, nei seguenti due ambiti spaziali:

- ambito destinato a servizi pubblici e nella fattispecie a verde e parcheggio pubblico, da realizzarsi su parte dell'attuale sedime sistemato a verde privato direttamente connesso all'edificato esistente, di cui costituisce pertinenza;
- ambito riservato all'utilizzo privato, costituito dalle aree di sedime e/o di pertinenza dei fabbricati da valorizzare (porzione dell'attuale area sistemata a giardino e corte interna).

Trattasi in definitiva di due spazi funzionalmente separati tra loro, da connettersi, in modo indipendente, alla tessitura viaria e fabbricativa del circostante.

L'accesso ai fabbricati è previsto da entrambe le vie sulle quali prospettano, in modo diretto o tramite l'androne carraio di via San Rocco adducente alla corte: tale situazione, peraltro già attualmente in essere, ha determinato la scelta dell'acciottolato per la pavimentazione della corte interna, oggi in terra battuta, al fine di mantenere l'uniformità materica con la pavimentazione della via San Rocco, sulla quale è posizionato l'accesso alla precitata corte. Tale spazio, in conformità alle vigenti norme, risulta sprovvisto di qualsiasi ripartizione che vanifichi la funzione di nucleo aggregante che, lo stesso, svolge rispetto all'edificato che lo racchiude.

Per l'area destinata a parcheggio pubblico sono stati previsti un ingresso su via San Martino ed un'uscita su via San Rocco, quest'ultima dotata di rampa per il raccordo del piano del parcheggio con quello della via pubblica. Entrambe le aperture realizzate nei muri di cinta sono ad arco, con la stessa tipologia di quelli presenti nella muratura della recinzione, nel tempo tamponati o modificati.

I parcheggi sono stati disposti sul perimetro dell'area in maniera tale da lasciare uno spazio di manovra centrale.

Per la pavimentazione del sedime carrabile del parcheggio, si è optato per i blocchetti quadrati di pietra di Luserna con schema di posa ad archi contrastanti per l'area di manovra, in continuità con la pavimentazione di via San Martino, e con schema di posa a file parallele per gli stalli di sosta.

L'area a verde pubblico posta tra il parcheggio e l'edificato vede la conservazione della maggior parte delle alberature presenti, un breve percorso pedonale in ghiaietto stabilizzato attraversa l'area verde; tale percorso collega via San Rocco, dove è stato riaperto di un preesistente arco, oggi conglobato nella muratura di recinzione, il parcheggio e via San Martino, in corrispondenza dell'apertura esistente nel muro di cinta.

Il nuovo elemento di ripartizione dell'attuale area a giardino in parte pubblica, destinata a verde e parcheggio ed in parte privata per destinazione a giardino di pertinenza del fabbricato, è stato previsto in muratura piena con finitura ad intonaco, in analogia ai tratti esistenti della stessa recinzione correnti sulla viabilità pubblica. Le essenze arboree attualmente presenti sulla parte del giardino destinata a verde e parcheggio pubblico risultano mantenute su fondo di terreno inerbito, come richiesto dalla norma, fatto salvo alcuni piccoli esemplari incidenti sul percorso carrabile: viene salvaguardato anche il grande ciliegio, posizionato centralmente al parcheggio con interposizione alla sua base di una griglia in ghisa carrabile. La distribuzione sulla porzione di area pavimentata degli stalli per il parcheggio, previsti nel numero complessivo di 16, di cui uno dimensionato per disabili, è risultata funzionale alla salvaguardia della predetta essenza di ciliegio, collocata in posizione centrale alla stessa area.

L'impianto di illuminazione previsto nella porzione di area destinata a verde e parcheggio è del tipo con corpi illuminanti a terra od a muro, senza utilizzo di pali di sostegno per evitare, quanto più possibile, l'intrusione visuale di elementi estranei all'ambito storico.

Per i tratti di muratura di recinzione correnti a lato delle vie San Rocco e San Martino che rappresentano, stante la loro cospicua estensione lineare (circa ml.57,00 la prima e ml. 60,00 la seconda) e la loro tipologia sicuramente datata e coerente con il luogo storico, un elemento molto importante dal punto di vista della percezione visiva, è previsto esclusivamente un intervento di ripristino, nei limiti del restauro conservativo, con pulizia e ricollocazione della copertina superiore in lastre di pietra e con realizzazione della finitura esterna a semplice intonaco a base di calce senza stesa di coloritura finale in quanto, dalla relativa indagine stratigrafica, non ne è emerso un suo precedente utilizzo. L'intervento sui paramenti laterali della muratura, nella fattispecie, prevederà le seguenti operazioni:

- spicconatura delle parti di intonaco ammalorato e/o staccato dal supporto murario sottostante, in genere collocato nella fascia medio - inferiore del paramento murario;
- riempimento con mattoni pieni e pietre, da realizzarsi con la tecnica del "cuci-scuci", delle cavità più ampie presenti in alcuni punti della muratura, in modo da ricreare un tessuto coerente con l'attuale orditura strutturale;

- livellamento di tali cavità, delle zone spicconate e di altre "mancanze puntuali" con strato di rinzafo a base di malta di calce aerea grassa e con successivi strati di arriccio e finitura, sempre a base di calce, opportunamente additivata con minerali naturali, al fine di ricreare la composizione e la tonalità della coloritura dell'intonaco esistente, in coerenza con le risultanze della specifica analisi materica da effettuarsi in tal senso.

- stesa su tutto il paramento murario, previa spazzolatura e bagnatura delle parti di intonaco conservate, di un velo di malta di calce di consistenza quasi liquida che lasci intravedere le diversità di tonalità delle parti di intonaco nuovo rispetto a quello mantenuto.

Scelte progettuali afferenti i fabbricati

Prospetti su viabilità pubblica – via San Rocco

Di tutti i prospetti dell'edificio, il prospetto latitante la via San Rocco è quello indubbiamente più importante, dal punto di vista sia storico che architettonico.

Gli interventi previsti su tale prospetto preservano e seguono nelle modifiche la caratterizzazione ritmica dell'attuale facciata evitando inquadramenti forzosi delle aperture ed uniformità di trattamento tra le due parti di fabbricato poste a monte ed a valle dell'androne carraio, che hanno origini diverse, anche se il pesante intervento di riplasmazione settecentesco le ha conglobate sotto un'unica copertura.

Nella fattispecie, sulla facciata di via San Rocco, il progetto prevede:

a) nella fascia più prossima al livello stradale:

- il mantenimento con le stesse caratteristiche dimensionali e materiche degli attuali accessi carraio e pedonale (portone e portoncino in legno);
- il modesto ampliamento delle attuali fenestrate, nei limiti di quanto sufficiente a raggiungere i parametri aeroilluminanti richiesti dalla vigente regolamentazione in materia, effettuato su ciascuna singola apertura mantenendo l'attuale asse ed ampliandosi in modo proporzionale nei due sensi della larghezza e dell'altezza della stessa;
- il rifacimento dei serramenti e la modifica delle inferriate nel rispetto della tipologia, dei materiali e della finitura degli elementi esistenti con utilizzo, ove necessario, di scuri interni;
- il restauro dell'insegna riportante la scritta “Asilo San Martino” e delle linee di inquadratura della stessa scritta e di sottolineatura dell'arco soprastante l'accesso pedonale, dipinte su muratura;
- il posizionamento lungo il fronte, con esclusione del tratto interessato da scarpa muraria, di zoccolo in lastre di pietra di Luserna bocciardata di altezza di circa 50 centimetri, pari alle porzioni esistenti in prossimità dell'accesso pedonale.

b) nella fascia intermedia della facciata, corrispondente al piano “nobile” dell'edificio:

- il mantenimento delle caratteristiche di posizione e dimensionali di tutte le attuali aperture (finestre e porte finestra);
- la modifica della tipologia degli attuali serramenti a due ante in legno e vetro, provvisti di apertura a wasistas superiore, di taglio prettamente scolastico, con tipologia più tradizionale a sei partizioni vetrate per le finestre ed a otto partizioni vetrate oltre due cieche in legno per le portefinestre, coerenti con il repertorio degli elementi architettonici del centro storico di Saluzzo;
- l'inserimento, su tutte le precitate aperture, di persiane esterne alla piemontese in forza della presenza in loco dei relativi sostegni murati (pollici), che ne testimoniano un preesistente utilizzo;
- il mantenimento degli attuali balconi in pietra su modiglioni anch'essi in pietra, sostituiti nei materiali nel novecento, e delle relative più antiche ringhiere in ferro battuto;
- il restauro dei tre stemmi araldici superstiti, presenti a lato del balcone posto più a monte dei tre esistenti e delle relative scritte, incise nell'intonaco e

dipinte, che si estendono sino alla successiva finestra verso valle.

- c) nella fascia superiore della facciata, corrispondente al sottotetto e sulla relativa copertura:
- il mantenimento, nel sottotetto della porzione di fabbricato posta a valle dell'androne carraio, che per le altezze ridotte che lo caratterizzano non si presta a nessun tipo di utilizzo, delle cinque finestre quadre esistenti, nella dimensione e posizione attuali, con il solo inserimento di griglie in rete metallica per evitare l'introduzione di volatili nel sottotetto;
 - il mantenimento, sempre nella stessa porzione di fabbricato posta a valle dell'androne carraio, dell'esistente abbaino in muratura, con frontone triangolare e copertura in coppi, del tipo definito “a comignolo” nel Repertorio Elementi Architettonici del centro storico di Saluzzo, con inserimento di rete metallica sulla relativa apertura centinata;
 - inserimento sulla copertura, nella porzione di fabbricato posta a monte dell'androne carraio, di numero due nuovi abbaini in muratura e coppi, conformi nella tipologia alle prescrizione normative vigenti, posizionati in allineamento con le fenestrate del piano principale della facciata, provvisti di chiusura fenestrata, necessari per garantire adeguata aeroilluminazione ai locali del sottotetto da recuperare ad uso abitativo;
 - leggero ampliamento, nei limiti del necessario a garantire il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti, delle quattro finestre esistenti nel sottotetto, con traslazione di due di esse, per recuperare l'allineamento con le aperture sottostanti e chiusura delle stesse con finestre in legno di taglio tradizionale;
 - mantenimento, su tutta la copertura della struttura lignea con passafuori e dei coppi da ripassare.
- d) per la finitura di facciata, l'utilizzo della soluzione ad intonaco tinteggiato con mantenimento di tutte le parti di esso non ammalorate, ripristino delle parti spicconate con utilizzo di malta di calce nei tre strati canonici (rinzafo, arriccio e finitura) , stesa di tinteggiatura a base di silicati di potassio e velatura finale nelle coloriture descritte sulla Tavola di progetto P 6 “Particolari di facciata”.

Prospetti su viabilità pubblica – via San Martino -

Su via San Martino prospettano una tettoia chiusa ad unico piano, ad essa longitudinale, collegata alla testata di altra tettoia più antica, a sua volta adiacente alla testata del corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra, posto tra giardino e cortile, a precedente uso scolastico, interessati da sopraelevazione di 50 centimetri, finalizzata a consentire la realizzazione di due piani abitabili.

Il progetto, prevedendo una trasformazione edilizia e di destinazione di una certa entità, produce interventi modificativi di rilievo sulla relativa facciata e nella fattispecie:

- a) sulle tettoie affacciantesi sulla via San Martino, le aperture in progetto sono tutte ex novo risultandone oggi tale paramento completamente sprovvisto; dette nuove aperture rispettano la tipologia tradizionale e sono limitate, nel numero e nelle

dimensioni di ciascuna, al minimo necessario per soddisfare i parametri aeroilluminanti richiesti dalla norma vigente per la destinazione residenziale prevista dal PRGC. Si è partiti dal mantenimento dell'unica apertura attualmente presente, il portone centrale, recuperando l'arco originale, la cui esistenza è oggi tradita dalla sola presenza di alcune fessure. Il portone, a doghe in legno, presenterà una parte apribile per dare accesso al piccolo androne che distribuisce verso le due unità abitative presenti nella manica, ed una parte fissa, a sola testimonianza della preesistenza.

Vengono mantenute le differenziazioni di tessitura e composizione del paramento murario di che trattasi, con le relative tracce che evidenziano l'evoluzione edilizia dei blocchi ed in particolare:

- il maggior spessore della muratura sino all'altezza di circa 3 m dal piano strada corrispondente al limitare superiore del preesistente muro di recinzione, sopraelevato nella seconda metà dell'ottocento per realizzare la porzione di tettoia longitudinale alla strada;
- i due tratti di muratura conformata a scarpa;

b) sulla testata, disposta sulla via, del corpo di fabbrica ad 1 pft posto tra giardino e corte, anch'esso sopraelevato di 50 centimetri, viene mantenuto l'attuale collegamento pedonale con l'esterno provvisto di relativo portoncino in legno e viene prevista l'apertura di due finestre per piano allineate tra loro e con il precitato portoncino, da realizzarsi nel ribassamento murario di precedenti aperture fenestrate senza rispettare la loro dimensione che peraltro non risulta compatibile con l'inserimento in tale corpo di fabbrica del piano aggiuntivo consentito. La tipologia scelta per le fenestrate risulta coerente con la tradizione, da realizzarsi in legno a quattro o sei specchiature.

Sul prospetto di via San Martino si è scelto di non proporre l'inserimento di abbaini ritenendo utile salvaguardare la gerarchia tipologica dei vari corpi di fabbrica di cui si costituisce l'immobile nel suo complesso, che in tale ambito deriva da tettoie sino ad oggi destinate ad usi pertinenziali o comunque secondari rispetto alla destinazione principale attestata in altri corpi di fabbrica;

c) per la finitura di facciata è prevista la posa di zoccolo in pietra di Luserna, alla base del paramento murario e l'utilizzo della soluzione ad intonaco tinteggiato, secondo le modalità già descritte per la facciata su via San Rocco, con impiego di diversa tonalità di tinta rispetto alla testata del corpo di fabbrica di maggior altezza prospiciente il giardino.

In relazione alle diverse peculiarità storico – funzionali proprie dei due precitati corpi di fabbrica, posizionati in adiacenza tra loro con parete complanare sulla via San Martino, si è previsto la stesa, sulla stessa di strati di intonaco di diverso spessore in modo tale da maggiormente segnare le partiture murarie dei due corpi di fabbrica, fermo restando il mantenimento, nella parte inferiore delle tettoie longitudinali alla via, dell'evidenza materica costituita dalla porzione più antica del paramento murario in origine, per buona parte, rappresentato da semplice muro di recinzione.

Prospetto su giardino/parcheggio

Il prospetto in argomento, di fatto prospetto interno in quanto non direttamente prospiciente spazi pubblici, è costituito da due corpi di fabbrica, posizionati sulla

stessa linea: uno più basso, di edificazione novecentesca, interessato in progetto da sopraelevazione di 50 centimetri ed uno più alto, derivante da parziale sopraelevazione ed aggregazione settecentesca, mantenuto nella sua sagoma esterna.

Nella porzione più bassa del fabbricato, caratterizzata da ampie aperture ad uso scolastico, si è previsto in genere la riduzione dimensionale delle stesse per renderle compatibili con la nuova destinazione residenziale e con l'inserimento di un nuovo solaio a quota più bassa dell'esistente finalizzato all'utilizzo del soprastante piano sottotetto; gli attuali serramenti di taglio scolastico sono stati ricondotti ad una tipologia tradizionale più consona alla residenza.

Per permettere il raggiungimento dei minimi parametri aeroilluminanti nel piano sottotetto, di entrambe i corpi di fabbrica prospicienti il giardino, si è reso necessario l'inserimento sopra la copertura di due abbaini, allineati alle sottostanti fenestrate; le fenestrate e gli abbaini proposti sono di tipologia tradizionale e conforme alla normativa operante per il centro storico.

Le preesistenti fenestrate della porzione più alta del fabbricato sono state mantenute nella loro posizione e tipologia con leggera traslazione verso l'alto per recuperare, nei relativi locali, la corretta quota del davanzale dal pavimento.

Nel progetto vengono riproposti tutti i camini, di varie forme, attualmente presenti sulla copertura che a sua volta verrà rifatta in legno con reimpiego di tutti gli elementi sani, con eliminazione della perlinatura sotto pantalera e con mantenimento dei coppi esistenti che potranno essere integrati con coppi nuovi solo, ove necessario, nella parte sottostante del pacchetto di copertura.

Per ciò che concerne la finitura di facciata il progetto prevede l'utilizzo della soluzione ad intonaco tinteggiato, secondo le stesse modalità descritte per la facciata di via San Rocco, con impiego di unica tonalità di tinteggiatura, eguale a quella impiegata sul risvolto dello stesso corpo di fabbrica sulle vie San Rocco e San Martino.

Prospetti su corte interna

Sul lato NORD del cortile il progetto prevede:

- l'eliminazione di una porzione di circa sei metri della fatiscente tettoia, realizzata a fine ottocento con pilastri in muratura ed orditura del tetto in legno a due falde, attualmente priva di copertura per avvenuto crollo della stessa; tale riduzione dimensionale si rende necessaria per garantire adeguata visibilità alla più antica tettoia ad archi policentrici ed al soprastante loggiato ricompresi nella manica principale di via San Rocco e nel contempo risulta opportuna per ricavare un adeguato spazio di manovra funzionale alle autorimesse, collocate nella porzione ricostruita della stessa tettoia;

Sul lato SUD del cortile il progetto prevede:

- la sopraelevazione di 50 centimetri del corpo di fabbrica interessato da ristrutturazione di tipo B (RB), assumendo come delimitazione dello stesso, verso la via San Rocco, l'attuale salto di quota presente tra le coperture dei fabbricati appartenenti alla stessa manica;
- la rinuncia alla sopraelevazione del breve tratto di copertura posizionato

- direttamente al di sotto della copertura più elevata della manica fabbricativa, per evitare l'eccessivo ravvicinamento di falde sovrapposte che avrebbe ingenerato la formazione di una sottile ed incoerente striscia prospettica del paramento murario;
- l'eliminazione, sul paramento esterno dell'attuale blocco servizi igienici, di tutte le fenestrate a taglio orizzontale e la loro sostituzione, nelle posizioni più congruenti con la distribuzione interna, con fenestrate in legno a due ante a taglio tradizionale;
 - l'apertura di due nuove finestre di taglio tradizionale, sul tratto di parete sopraelevata verso via San Martino;
 - la chiusura con due portoni ad ante realizzati in doghe orizzontali di legno tinteggiato scuro, del corpo tettoia più antico, non modificato dimensionalmente, posizionati in leggero arretramento rispetto al filo esterno della pilastratura in mattoni a vista;
 - l'apposizione in adiacenza alla manica posta tra giardino e cortile, nello spazio a risega ricompreso tra il precitato corpo tettoia e la perpendicolare manica di via San Rocco, di un nuovo blocco ad un solo piano fuori terra, ove vengono ricavati numero tre box auto chiusi verso corte da portoni in legno ad ante intervallati da lesene in mattoni a vista;
 - la formazione sull'estradosso del nuovo blocco autorimesse di terrazzo, rivolto verso nord, a servizio delle unità abitative ivi affacciantesi, finito con pavimentazione in pietra di Luserna e chiuso frontalmente da ringhiera in ferro battuto a linee semplici intervallata dalle prosecuzione delle lesene in mattoni a vista del livello inferiore e lateralmente con parapetto cieco in muratura intonacata provvisto di copertina superiore in pietra.

Sul lato EST del cortile il progetto prevede:

- la chiusura del corpo tettoia con loggiato superiore, con due serramenti centinati a tutta luce, in legno e vetro a quattro partiture verticali, posizionati al piano terreno, in corrispondenza della zona giorno residenziale, in leggero arretramento rispetto al filo esterno della costruzione e con serramenti, sempre in legno a taglio semplice, dimensionalmente adeguati per essere inseriti a chiusura della luce ricompresa tra il parapetto del loggiato in muratura e la soprastante trave di bordo della copertura, frazionata in quattro vani dalle pilastrature esistenti;
- l'apertura al piano terreno del medesimo corpo di fabbrica di un ampio arco ribassato del preesistente porticato, appartenente ad una precedente struttura portante sostituita nel tempo dall'attuale, ortogonale alla prima, il cui appoggio a terra rimane in evidenza nel vano dell'arco riaperto e l'inserimento nelle luci libere di serramenti centinati in legno e vetro;
- l'ampliamento dei serramenti del piano superiore dello stesso corpo di fabbrica, per soddisfare i requisiti minimi di legge richiesti per aereoilluminazione di locali residenziali, impostato sull'asse delle attuali aperture;
- il mantenimento dell'antico portone in legno dell'androne carraio, dell'androne

- carraio stesso nella sua configurazione attuale e dell'oculo ovale in muratura posto all'ingresso del corpo scale, che saranno oggetto di restauro;
- il rifacimento dell'abbaino, posto in asse con l'oculo del corpo scale, con caratteristiche conformi a quelle approvate per il centro storico e l'inserimento sullo stesso asse tra i due precitati elementi di una nuova finestra sul pianerottolo del secondo piano fuori terra in luogo della attuale portafinestra inserita nel novecento per dare accesso a latrina esterna posizionata su preesistente balcone crollato;
 - l'eliminazione di tutte le parti residue delle latrine esterne e dei relativi sostegni posti ai piani primo e secondo fuori terre in adiacenza al corpo scala;
 - l'ampliamento della portafinestra accedente al terrazzo posto sopra l'androne carraio per raggiungere i limiti aeroilluminanti richiesti e l'inserimento in essa di nuovo serramento di taglio tradizionale.

Sul lato OVEST del cortile il progetto prevede:

- il rifacimento di tutta la sottile parete di tamponamento e della pilastratura attualmente portante il corpo tettoia interessato da sopraelevazione, in quanto tali elementi non offrono sufficienti garanzie di stabilità, considerata peraltro la necessità di inserimento di un nuovo solaio portante, con mantenimento dell'attuale interasse e della individuazione prospettica di tale pilastratura e posizionamento del tamponamento murario in sfondato rispetto alla stessa;
- la riproposizione di un elemento orizzontale di distacco della parete dalla copertura caratterizzato allo stato attuale, da vuoto ed allo stato di progetto, da rivestimento in acciaio "corten" nel quale si aprono fenestrate quadrangolari ad unica specchiatura posizionate senza schema rigido in funzione della distribuzione interna prevista a progetto;
- inserimento al piano terreno di porte e finestre di taglio non tradizionale in coerenza con gli elementi di fenestrazione previsti per il piano superiore, non risultando presente sulla facciata della tettoia di che trattasi elementi di fenestrazione da riproporre.

Caratteristiche comuni a tutti i prospetti su corte, previste in progetto:

- Le coperture di tutti i corpi di fabbrica prospettanti sul cortile verranno ripassate o rifatte con mantenimento dell'orditura portante e dei relativi passafuori in legno e dei coppi in laterizio alla piemontese nel rispetto delle caratteristiche dimensionali attuali, con riutilizzo di tutto il materiale ancora in buono stato di conservazione.
- La finitura di tutte le facciate, prospicienti lo stesso cortile, è prevista ad intonaco a base di calce con soprastante stesa di tinteggiatura ai silicati di uniforme coloritura chiara, con rinuncia ad evidenziare particolari architettonici o differenti epoche costruttive dei diversi corpi di cui si costituisce l'immobile, al fine di rafforzare la lettura dell'elemento corte intorno alla quale si è formato per successivi accrescimenti il nucleo fabbricativo di che trattasi.

ALLEGATI

- 1) Prescrizioni normative disposte all'articolo 32, c.3, del vigente Regolamento Edilizio, afferenti l'inserimento ambientale delle costruzioni;
- 2) Prescrizioni interessanti l'assetto qualitativo dei vari elementi tipologici, riportate all'interno delle Norme di Attuazione del Centro Storico;
- 3) Copia della scheda dell'area normativa 05RA17;
- 4) Estratto cartografico di PRGC del settore di intervento n.5.

Costituiscono, inoltre, parte integrante e sostanziale della presente relazione, anche se di fatto non allegati alla stessa, i seguenti elaborati:

- Elaborati grafici denominati “RILIEVO”-Tavole ricomprese tra le sigle R1a ed R6;
- Documentazione fotografica dello stato di fatto - Tavole ricomprese tra le sigle DF1 e DF5;
- Elaborati grafici denominati “PROGETTO”- Tavole ricomprese tra le sigle P1 e P13;
- Relazione e relativi grafici, denominata “ANALISI DEL DEGRADO”;
- Relazione e relativi grafici, denominata “ANALISI STORICO-EVOLUTIVA”.

Art. 32 - comma 3 – Regolamento edilizio Vigente

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree ricadenti nella perimetrazione del “centro storico” e nelle aree di integrazione storico ambientale nonché nei fabbricati costituenti documento architettonico in ambito collinare specificatamente individuati dal P.R.G.C., devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza, al valore storico artistico ed al valore ambientale degli stessi nonché devono prevedere la contestuale riqualificazione delle aree di loro pertinenza. Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia ha titolo, in merito alle finiture di facciata, di impartire prescrizioni per l'esecuzione degli interventi anche durante l'esecuzione degli stessi. In sede di intervento, superiore alla manutenzione straordinaria, è obbligatorio provvedere all'eliminazione dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto con i caratteri dell'edificio, quali tettoie, baracche ed ogni altro tipo di accessorio, nonché alla sostituzione degli elementi di finitura o di arredo esterno non coerenti, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni. Le facciate degli edifici debbono essere finite preferibilmente con intonaco di calce, in muratura di mattoni a vista o in pietra naturale in quanto costituente la stessa muratura; è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature, se previste in quanto originariamente esistenti, debbono essere di pietra non levigata con giunti stilati a cemento. Nella tinteggiatura di edifici esistenti, da eseguirsi con tinte a calce od ai silicati di calce, dovranno essere ripristinati gli elementi decorativi originari, con particolare riguardo agli elementi dipinti con la tecnica dell'affresco, della grisaille, del trompe-l'oeil ed agli elementi architettonici immaginari e figurativi della pietra, quali lesene, portali, architravi, cordolature, fregi, cornici, zoccolature, spigoli e simili. Di norma i serramenti saranno in legno con persiane del tipo alla piemontese o con scuri interni od esterni ad ante o a scorrere, in colore naturale o scurito o tinteggiati in colori grigio, marrone o verde di tonalità propria delle antiche consuetudini. È ammessa la protezione di sicurezza delle finestre al 1° e 2° piano fuori terra con inferriate fisse a disegno semplice (quadrotte o a bacchette). È fatto obbligo di mantenere le partiture dei serramenti originari e divieto di installazione di serramenti in materie plastiche, in alluminio o in ferro. I serramenti esistenti delle vetrine e di accesso ai negozi realizzati in legno, in ghisa o in ferro dovranno essere mantenuti fermo restando per il resto quanto sopra definito; la protezione sarà assicurata con pannelli asportabili o ad anta. Nella zona del centro storico interna alle mura sono escluse tapparelle, tende alla veneziana, saracinesche e serrande metalliche di qualsiasi tipo. Gli edifici debbono mantenere la copertura a falde od a padiglione con tegole tradizionali in cotto (coppi), cornicioni originali e pantalere in legno. È vietata la realizzazione di rivestimenti o perlature al di sotto dei travetti; è eventualmente ammesso un tavolato da realizzarsi al di sopra dell'orditura.

Le aperture esistenti sulle facciate si dovranno conservare nella loro forma e posizione originaria dalla quale derivano irripetibili e validi risultati di composizione formale conseguenti per la maggior parte da effetti di asimmetria.

Nel caso sia necessario aumentare la superficie finestrata, anziché intervenire ampliando quelle esistenti è preferibile prevedere nuove aperture purché le stesse risultino organicamente integrabili sul piano di facciata con le preesistenti. L'eventuale chiusura di arcate, logge od altre strutture aperte, ove ammesso dalle norme urbanistiche, dovrà avvenire lasciando in evidenza la tipologia originaria di facciata. Porte e portoni di accesso pedonale o carraio dovranno essere realizzati in legno secondo i modelli tradizionali. Le balconate dovranno essere mantenute con lastre e modiglioni in pietra. Le ringhiere dovranno essere in ferro pieno realizzate a disegno semplice con tondi e quadri e correnti in piattina verniciati od naturale previo apposito trattamento; ove esistenti dovranno altresì essere mantenute le balconate e le ringhiere in legno.

2.4. Assetto Qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo: confermato allo stato in atto, compatibile o non con le preesistenze secondo le indicazioni delle Schede di Indagine delle Aree Normative nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e del Piano Colore, ove di maggior dettaglio.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto;

Q4 - Assetto tipologico di edifici abitativi per ricettività alberghiera;

Q5 - Assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;

Q6 - I locali destinati ad attività terziarie distributive non possono superare i limiti di cui al Titolo V delle Norme di Piano.

2.4.2. Caratteri Formali e Materiali.

Q7 - In riferimento alle definizioni e ai concetti delle modalità di tipo progettuale gli interventi devono essere progettati secondo procedure che garantiscano una sistematica ed adeguata ricognizione e considerazione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare. A tale scopo i progetti di intervento dovranno essere sempre esaurientemente corredati, per lo stato di fatto e per la proposta di idee, da:

a – documentazione estesa all'intorno ambientale significativo: inteso come intero perimetro, per i progetti urbani o per i progetti guida; inteso come tessuto edilizio circostante in termini di adiacenza, confrontanza e attinenza per i luoghi o per gli interventi coordinati; con

- **a1** – ricognizione sulle connotazioni ambientali e sui modelli morfologici ed aggregativi;
- **a2** - documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso, nonché sugli elementi vincolati ai sensi delle disposizioni in vigore; in particolare stralci di mappe storiche disponibili;
- **a3**- documentazione fotografica esterna ed interna, tale da rappresentare anche l'intorno ambientale;
- **a4** – analisi della conformazione dei volumi, del loro orientamento ed allineamento, delle tipologie costruttive, delle tessiture murarie, dei materiali, degli elementi decorativi;
- **a5** - valutazione degli impatti positivi e negativi, sulla qualità dell'ambientazione, degli elementi di sintesi utili alla formulazione delle nuove proposte progettuali.

b – documentazione estesa all'oggetto dell'intervento:

- **b1** - rilievi accurati, planivolumetrici, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto degli spazi liberi e costruiti, delle forme, tipo e materia delle strutture e del loro stato di conservazione;
- **b2** - sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi d'insieme;
- **b3** - allegati tecnici atti ad illustrare il metodo ed i criteri seguiti per il riuso degli spazi ed il consolidamento ed il recupero delle strutture, in rapporto ai valori accertati delle preesistenze.

Q8 - L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo i seguenti criteri ordinatori e prescrittivi:

– **1.** Rilievo come indagine storica e lettura critica dell'insieme costruttivo e di tutte le sue componenti, dei segni, delle stratificazioni, del processo evolutivo e dell'adattamento nel tempo dei vari elementi architettonici.

- 2. Considerazione dei caratteri di identità delle preesistenze dell'intorno costruito e non costruito, anche se varie e frammentate, e valutazione di progetti architettonici di matrice storica se esistenti e reperibili negli archivi.
- 3. Riferimento ad approfondimenti tipologici per la scelta di nuovi particolari architettonici: degradati, da conservare e riutilizzare, od alterati, da sostituire, o mancanti, da completare e integrare, come premessa di indirizzo, verifica e controllo sugli interventi ammessi, e come interpretazione, in contesti di immagine stilisticamente coerente, a cui ci si deve attenere.
- 4. Sintesi di progetto in rapporto alla capacità della costruzione di sopportare le trasformazioni ammesse senza compromissioni di valore dimensionale, tipologico, stilistico, ambientale; gli interventi devono essere definiti unitariamente ed estesi a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito e devono essere pertanto risolti contestualmente sia per tutte le consistenze entro o fuori terra, sia per tutte le consistenze pertinenziali non fabbricative.
- 5. Gestione del recupero in fase attuativa con tecnici e maestranze in modo da conciliare le moderne tecnologie con l'antica arte del costruire e in un rapporto di adattamento alla pratica del mestiere e all'evoluzione corrente del mercato.

Q9 - L'assetto qualitativo dei caratteri formali prescritto per i vari elementi compositivi (coperture, cornicioni, coronamenti, lambrecchini, abbaini, camini, serramenti, porte, finestre, persiane, inferriate, balconi, parapetti, ornati, muri di cinta, cancellate, percorsi, pavimentazioni, paracarri, dissuasori, tombini, lampioni e arredo) è da ricercarsi attraverso un approfondimento tipologico su documenti e studi fatti sul Centro Storico di Saluzzo.

Q10 - L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo i seguenti disposti:

- a) considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili, sia dei loro intorni.
- b) uso di materiali delle tradizioni locali.
- c) uso di colori delle tradizioni locali.
- d) esclusione dei materiali lucidi per le finiture esterne.
- e) uso dei getti di graniglia formata con materiali locali o comunque d'uso tradizionale in sito.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q11 - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc...

L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a luce non monocromatica o bianca, per percepire le colorazioni anche con luce artificiale; le insegne luminose dovranno esporsi a muro ed essere realizzate in lamiera con tipologia tradizionale o con caratteri in bronzo in rilievo con sottostante luce, evitando lettere scatolate e comunque nel rispetto del Regolamento Comunale sui mezzi pubblicitari. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

Q12 - Nelle aree di interesse ambientale e di recupero è fatto divieto di:

- a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, ecc.);
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- c) sostituire le coperture in pietra o in cotti con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi fontane, recinzioni della tradizione locale;
- e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

Q13 - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in prefabbricati di finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone a vista o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, serramenti in alluminio, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

Q14 - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i passaggi tra le vie interne agli isolati, i muri di recinzione con copertine, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

Q15 - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura potrà essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; queste dovranno essere eseguite arretrate rispetto al filo di facciata.

2.4.2.2. Elementi strutturali:

Q16 - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

2.4.2.3. Elementi di copertura:

Q17 - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi, e realizzate secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale e tecnologie tipiche; le eventuali nuove sporgenze devono prevedere travi lignee e passafuori lasciati in vista o cornicioni intonacati e sagomati secondo un disegno d'epoca, mantenendo la pendenza originale della copertura; il manto di copertura deve essere in pietra o coppi. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

Q18 - Gli abbaini devono essere in muratura intonacata o in mattoni a vista con copertura realizzata come al punto Q17. L'abbaino dovrà essere realizzato sul filo della facciata con larghezza non superiore a cm. 110 e con apertura di tipo tradizionale a taglio verticale non superiore a cm. 70. Non sono ammessi all'interno della prima cerchia di mura, comunque dove siano indicate dal piano le modalità luogo e visuali prospettiche e dove i fabbricati siano soggetti ad interventi di tutela di restauro o di risanamento, finalizzati a mantenere un atteggiamento conservativo senza aggiunte successive all'apparato architettonico. In tutti i casi gli abbaini dovranno essere realizzati in asse con le finestre sottostanti e potranno scostarsi dall'allineamento delle facciate solo se per completamento di ricostruzione di altri abbaini esistenti. E' consentita "una tantum" la realizzazione di un solo abbaino, qualora non sia prospiciente le strade, per consentire l'accesso al tetto. E' escluso l'uso di lucernari complanari. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

Q19 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

2.4.2.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti e insegne:

Q20 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci a base di calce spenta con finitura a frattazzo medio fine, ovvero del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche.

Q21 - Le aperture devono essere a taglio verticale, di tipo tradizionale, con forme prettamente rettangolari e dimensioni originarie, ed essere munite di serramenti e persiane o scuri in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro; i portoncini di ingresso devono essere in legno; il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

Q22 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm.100 e comunque nel rispetto del Regolamento Edilizio, rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio. La realizzazione di nuovi balconi e di aperture, di cui alla lettera precedente, è ammessa solo se consentita dal tipo di intervento prescritto dalla specifica Scheda di Indagine dell'Area Normativa. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

Q23 - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale e spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza da un minimo di cm.40 ad un massimo di cm.100.

Q24 - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.

Q25 - Le eventuali insegne dovranno caratterizzarsi in disegni della tradizione locale, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati, ed esporsi a muro, a condizione che siano posizionati in corrispondenza di marciapiedi o salvapedone sovrelevati o separati dal piano stradale e non costituiscano ostacolo per la circolazione; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse, in conformità con il Regolamento Comunale sulla disciplina dell'installazione dei mezzi pubblicitari, devono essere mantenute e conservate in efficienza.

2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q26 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la rimozione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Q27 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le superfici del suolo non fabbricativo e quelle destinate a parcheggio o a percorso veicolare d'accesso devono essere finite a lastricato lapideo, o acciottolato o in terra stabilizzata, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche; il suolo non destinato al percorso abituale può essere finito a manto erboso, arbustivo o alberato.

I percorsi pedonali o veicolari pubblici devono essere finiti a lastricato di pietra locale o acciottolato in corsia formato con materiali e pezzature tradizionali e con colorazione di caratteristiche tendenti al colore grigio nella prima cerchia di mura; finiti con pavimentazione in pietra anche tipo porfido formato con materiale e pezzature tradizionali e con colorazione di caratteristiche locali tendenti al color bruno, nella seconda cerchia. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

Q28 - Per le recinzioni prospicienti strade ed aree pubbliche e per gli accessi carrai con portali, aventi carattere di pregio o che concorrono a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale, sono prescritti la conservazione ed il recupero. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

In caso di parziale rifacimento, di sostituzione o di completamento esse dovranno uniformarsi alle preesistenti in caso di significativo valore storico documentario, ovvero dovranno essere realizzate, ad integrazione delle indicazioni del Regolamento Edilizio e per la sola area del Centro Storico, secondo le seguenti prescrizioni: in muratura rifinita a intonaco o, in ciottolosi di pietra di fiume a vista, entrambe con soprastante copertina di elementi pietra o in cotto, o essere costituite da semplice siepe, eventualmente supportata da rete metallica non visibile; dovranno avere altezza uguale alle precedenti, o non superiore a m.1,80; dovranno presentare comunque coerenza stilistica con le preesistenze riconoscibili all'intorno. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano avere funzioni cortilizie o di spazio unitario o di passaggio. Per gli accessi carrai, privi di valore documentario, aventi larghezza netta inferiore a m. 1,80 o per quelli affacciatisi su strade con larghezza inferiore a m. 2,50, è consentita la formazione di nuovi accessi carrai, non superiori a mt.2,50 di larghezza, con la tipologia tipica del contesto ambientale. Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, sempre ad integrazione delle indicazioni del Regolamento Edilizio e per la sola area del Centro Storico, con le prescrizioni di carattere formale e materiale di cui al comma precedente. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso.

Q29 - I passaggi di collegamento pedonale interni agli isolati, in special modo quelli verso le vie che cingono esternamente il centro storico, devono essere tutelati, mantenuti e ripristinati, nell'ambito indicato e in sede di attuazione degli interventi ammessi sui fabbricati di pertinenza, con la modalità dell'allineamento, in modo che si valorizzi il significato di comunicazione urbana e si eviti ogni trasformazione che ne determini la scomparsa. Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

2.4.2.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

Q30 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a mt.2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la **ricostruzione** di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti **legittimamente esistenti**, ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

Non è ammessa la costruzione di nuovi bassi fabbricati accessori, salvo le centrali termiche o quelli di carattere tecnologico di adeguamento a specifiche leggi.

P.R.G.C. SALUZZO	Studio Particolareggiato Scheda di Indagine delle Aree Normative	CENTRO STORICO
GENERALITA'		
1. Numero di codici dell'Area Normativa		05 RA 17
2. Riferimenti cartografici: Tav. 8.5 Scheda n. 101		Sub Area
3. Riferimenti catastali: Foglio 81 Mapp. 52-53		RA-RB-RV
TOPONIMI DI LOCALIZZAZIONE		
4. Via S.Rocco, 8, 10, 12, 14 - Via di S. Martino, 19a, 21, 23, 25		

Rilievo e Progetto

DOCUMENTAZIONE

5.

P.R.G.C. SALUZZO	Studio Particolareggiato Scheda di Indagine delle Aree Normative	CENTRO STORICO
GENERALITA'		
1. Numero di codici dell'Area Normativa		05 RA 17
2. Riferimenti cartografici: Tav. 8.5 Scheda n. 101		Sub Area
3. Riferimenti catastali: Foglio 81 Mapp. 52-53		RA-RB-RV
TOPONIMI DI LOCALIZZAZIONE		
4. Via S.Rocco, 8, 10, 12, 14 - Via di S. Martino, 19a, 21, 23, 25		

Rilievo

A. DESTINAZIONE D'USO

5. Servizio pubblico: istruzione. Sede della scuola materna e degli Sbandieratori di S. Martino

Proprietà immobiliare:

6. Ente pubblico.

B. TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

7. Intervento sul lato cortile con caratteristiche non conformi. Gli altri edifici hanno subito trasformazioni di tipo disomogeneo, ma non sostanziali.

8. Datazione fabbricato:

Valutazione storica, architettonica e urbanistico-ambientale:

9. Edifici di origine settecentesca in parte inutilizzati ed in parte adibiti a scuola materna con affaccio su un'ampia area a giardino tra S. Rocco e via S. Martino.

10. Riferimento bibliografico:

C. CONSISTENZA QUANTITATIVA

11. Consistenza edilizia: 2 - 3 p.f.t.

12. Superficie dell'area: mq. 2585	13. Volume dei fabbr.: mc. 9548	14. Densità fondiaria stimata: mc./mq. 3,69
15. Superficie costruita: mq. 868	13. Superficie libera: mq. 1717	17. Rapporto di copertura stimato: % 33,6
18. Altezza stimata: m. 11		19. Piani fuori terra: n.
20. Distanze da fabbr.: In aderenza		21. Distanze dai confini: m.
22. Unità immobiliari: n	23. Occupate: n. 0	24. Non Occupate: n
25. Fabbricati accessori		

D. ASSETTO QUALITATIVO

26. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO
 Confermato allo stato in atto - compatibile con le preesistenze - non compatibile con le preesistenze
 compatibile con le preesistenze.

27. CARATTERI FUNZIONALI
 Edifici abitativi: unifamiliari - bifamiliari - plurifamiliari - per attività direzionali - per servizi pubblici - Aree tipologicamente complementari. Edifici per attività dei settori primario - secondario - terziario - Aree tipologicamente complementari.

28. CARATTERI FORMALI
 Luogo - Preesistenze ed intorno - Facciate - Allineamenti - Costruzioni Aggiuntive

29. CARATTERI MATERIALI
 Uso tipologie tradizionali - Sistemi Costruttivi - Lavorazioni - Distribuzione - Uso materiali tradizionali
 Elementi di interesse architettonico da salvaguardare: Portale - Torre - Campanile - Scala - Loggia - Porticati - Cornicione - Decoraz. murarie
 Da salvaguardare: ingresso scuola materna. Su via S. Rocco: muro a scarpa, abbaino. Scala interna con volte a crociera.

CONDIZIONI

30. Igieniche Degrado finiture murarie

31. Statiche Da verificare nelle porzioni fabbricative in stato di abbandono

32. Funzionali Da verificare

VINCOLI

GENERALITA'

1. Numero di codici dell'Area Normativa **05 RA 17**
 2. Riferimenti cartografici: Tav. 8.5 Scheda n. 101 **Sub Area**
 3. Riferimenti catastali: Foglio 81 Mapp. 52-53 **RA-RB-RV**

TOPONIMI DI LOCALIZZAZIONE
 4. Via S.Rocco, 8, 10, 12, 14 – Via di S. Martino, 19a, 21, 23, 25

Progetto

PRESCRIZIONI

A. DESTINAZIONE D'USO
 5. *Residenziale, commerciale, esercizi pubblici.*
Proprietà:
 6. *Privata*

B. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

<input checked="" type="checkbox"/> 7. Manutenzione ordinaria	<input checked="" type="checkbox"/> 12. Ristrutturazione ed. tipo A	<input type="checkbox"/> 17. Ampliamento planimetr. Et	<input type="checkbox"/> 22. Progetto guida
<input checked="" type="checkbox"/> 8. Manutenzione straordinaria	<input checked="" type="checkbox"/> 13. Ristrutturazione ed. tipo B	<input checked="" type="checkbox"/> 18. Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> 23. Progetto urbano
<input type="checkbox"/> 9. Restauro	<input type="checkbox"/> 14. Demolizione senza ric. o sost.	<input type="checkbox"/> 19. Allineamenti	<input type="checkbox"/> 24. Luogo
<input type="checkbox"/> 10. Risanamento conservativo	<input type="checkbox"/> 15. Demolizione con ricostruzione	<input type="checkbox"/> 20. Riqualificazione formale amb	<input type="checkbox"/> 25. Facciate
<input type="checkbox"/> 11. Preesistenze ed. intomo	<input type="checkbox"/> 16. Demolizione con sostituzione	<input checked="" type="checkbox"/> 21. Ricomposizione volume amb	<input type="checkbox"/> 26. Intervento coord.

27. *Gli interventi sono subordinati a preventivo parere della Soprintendenza*

C. CONSISTENZA QUANTITATIVA
 28. *Possibile utilizzo dei volumi esistenti:*

- per sopraelevazione interne di piano (traslazione intradosso copertura) - fatti salvi i benfici L.R. 13/2007 nel rispetto dei caratteri tipologici storici artistici - tramite RB delle parti basse fino a 50 cm anche con abbinamento L.R. 21/98. oppure riutilizzo dei volumi stessi
- per ampliamento interno cortile secondo allineamento cartografico con formazione posti auto e soprastante terrazzo aperto;
- tramite ristrutturazione senza trasferimento.

D. ASSETTO QUALITATIVO
 29. *Possibile apertura di finestre verso il giardino al piano più alto con sostituzione e modifica degli infissi sul giardino. -minimizzazione dei consumi di energia nel rispetto dei caratteri tipologici formali del costruito e del contesto*

30. Dotazione unitaria di spazi d'uso pubblico:.....
 31. Convenzionamento 32. Strumento Urbanistico Esecutivo...P.di R.

VINCOLI



GENERALITA'

1. Numero di codici dell'Area Normativa **05 RA 17**
 2. Riferimenti cartografici: Tav. 8.5 Scheda n. 101 **Sub Area**
 3. Riferimenti catastali: Foglio 81 Mapp. 52-53 **RA-RB-RV**

TOPONIMI DI LOCALIZZAZIONE
 4. Via S.Rocco, 8, 10, 12, 14 – Via di S. Martino, 19a, 21, 23, 25

Progetto

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

rs rt 5. Usi abitativi:

sl sg sp 6. Servizi di interesse pubblico locale: *Parcheggi*

es 7. Attività Produttive settore secondario di tipo:

et 8. Attività produttive settore terziario e direzionale di tipo:

9. Ampliamento volumetrico ammesso:

10. Altezza massima fuori terra: 11. Piani fuori terra:

12. Distanze:

13. Assetto qualitativo: Compatibile con le preesistenze Confermato allo stato in atto

14. Caratteri funzionali:

15. Caratteri formali:

16. Caratteri materiali:

17. *Si prescrive la tutela delle alberature esistenti e dei muri esterni dove è possibile ricavare aperture in corrispondenza di archi esistenti.*

APPROFONDIMENTO TIPOLOGICO

18. *Elementi di riferimento*
 Orientamento facciata - Rilievi/Risalti - Zoccolo - Basamento - Fascia marcapiano - Fascia davanzale - Fascia sotto finestra - Fascia sotto comicione - Comicione - Architrave - Fregio (fondo)/Metopa - Fregio (ornato) - Cornice - Triglifo/Modiglione - Timpano frontone (fondo) - Timpano frontone (rilievo) - Bugnato verticale - Lesena - Colonna/Pilastro - Capitello - Base - Imoscapo - Cornice finestra - Pannello sottofinestra - Ornato (conchiglia) - Timpano frontone finestra - Davanzale finestra - Finestra - Persiana - Scuro - Inferriata - Porta portone - lastra balcone - Ringhiera/Balaustra - Pannello bugnato/liscio - Decorazione architettonica - Cornice decorazione - Nicchia - Sfondato/Decorazione figurativa - Dipinto figurativo - Meridiana - Insegna - Stemma - Copertura.

Zoccolo, finestra, persiana, porta, portone, balcone, ringhiera, copertura.



 RA	Ristrutturazione Edilizia di tipo A	 ↑	Accesso carrajo	 - - -	Ambito Piano di Recupero
 RB	Ristrutturazione Edilizia di tipo B	 ⊗	Basso fabbricato	 - - -	Facciate o muri da riqualificare
 RV	Ricomposizione Volumetrica	 - - -	Tracce di archi		Aree verdi e giardini 