



ARKISTUDIO
SOCIETA' DI PROGETTAZIONE s.r.l.

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

AMMINISTRATORE E DIRETTORE TECNICO

TULLIO TOSELLI

ARCHITETTO
N. 72 ORDINE ARCHITETTI
DI VERCELLI

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERCELLI

COMUNE DI:
SALUGGIA

ISOLATO N° 9
Nucleo di antica formazione

PIANO PARTICOLAREGGIATO 9a

NUMERO: **204**

COMMITTENTE:

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

FASE PROGETTUALE:

PROGETTO PRELIMINARE

TIPOLOGIA:

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLA:

A

SCALA:

AGG. CARTOGRAFICO:

N° EDIZIONE	REDAZIONE		VERIFICA		VALIDAZIONE		CONSEGNA
	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:
PRIMA EDIZIONE	20/01/2017	G.G.	23/01/2017	T.T.	23/01/2017	T.T.	GENNAIO 2017
SECONDA EDIZIONE							
TERZA EDIZIONE							
QUARTA EDIZIONE							

PATH: 204 Saluggia PUC iso 9 e PP3.ARCHIVIO VERIFICATOPIANO PARTICOLAREGGIATO2.3 PP	FILE: Testal.dwg Relazione.doc	LAYOUT: Relazione
PATH: 204 Saluggia PUC iso 9 e PP5.DOCUMENTI IN USCITA/PIANO PARTICOLAREGGIATO2.3 PP/PDF	FILE: A.pdf	

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

Il Responsabile del Procedimento Geom. Linda Marin _____

Il Sindaco _____

Il Segretario Comunale _____

L'ambito oggetto del Piano Particolareggiato è posto sul fronte nord del Nucleo di Antica Formazione dell'abitato di Saluggia e ricomprende una porzione dell'isolato n. 9 del Nucleo di Antica Formazione posto tra via Roma, via G.B. Demaria, via Don Rampella e via Santa Maria.

STORIA DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DEL QUALE L'ISOLATO 9 E' PARTE

L'abitato di Saluggia è caratterizzato storicamente dall'insediamento di una fortificazione databile al XIII secolo poi dal castello del XV e XVI secolo e quindi dal palazzo Pastoris del XVII secolo; dai palazzi nobiliari dei signori locali: il palazzo Appiani appartenuto alla famiglia dei feudatari conti Mazzetti, la villa Incisa, anch'essa appartenuta ai conti Mazzetti e poi passata agli Incisa di Camerana, la casa Farini; dalla chiesa di San Grato dell'inizio del XVII secolo. Attorno a queste fortificazioni, palazzi e chiesa si sviluppò, ed è ancora oggi leggibile, l'abitato di Saluggia, affacciato sul terrazzo formatosi in sinistra orografica del fiume a dominare prima il porto e poi il ponte sulla Dora Baltea.

Fino alla metà del Settecento la struttura dell'abitato era configurata all'interno delle attuali via Roma, via San Bonaventura, via Giacomo della Mula e via Gorizia. Poi, fino alla metà dell'Ottocento, l'insediamento storico si è sviluppato lungo le vie in direzione dei vicini paesi della pianura vercellese: Cigliano, Livorno Ferraris e Crescentino.

Dal 1856 sul fronte sud-est dell'abitato corre la linea ferroviaria Torino-Milano, che è attraversata da due cavalcaferrovie in corrispondenza delle strade provinciali per Livorno Ferraris e per Crescentino.

La linea ferroviaria sul fronte sud-est ed il terrazzo sull'alveo del fiume sul fronte sud-ovest hanno costituito una barriera allo sviluppo urbano fino alla metà del secolo scorso. Poi, gli insediamenti residenziali, agricoli ed artigianali hanno occupato le prime aree esterne a ridosso della ferrovia ed i fronti delle strade per Crescentino e Livorno Ferraris mentre l'espansione sulla strada per Cigliano è stata in parte impedita dalla presenza del cimitero.

Le aree della fascia periferiale nel tratto compreso tra il passante ferroviario e Crescentino sono state interessate, in comune di Saluggia, dagli insediamenti industriali della Sorin e dall'insediamento Enea, i quali hanno creato un consistente numero di nuovi posti di lavoro all'interno dei confini comunali.

L'abitato è stato così interessato da un flusso veicolare sempre più in crescita non accompagnato da un adeguato progetto di trasformazione delle aree periferiche e da una viabilità in grado di spostare all'esterno il traffico e ridisegnare una corretta integrazione delle trasformazioni con la viabilità urbana storica.

In questo quadro il Nucleo di antica formazione (Naf) mantiene la sua caratterizzazione di borgo a ridosso dell'incastellamento e della chiesa ma necessita di interventi di

riqualificazione sia dei fabbricati che della viabilità e degli spazi pubblici connessa con il rilancio delle attività commerciali e terziarie e con un progressivo processo di riduzione del traffico veicolare.

L'isolato 9 costituisce il fronte sud-est del nucleo storico in direzione di Crescentino e dell'area industriale, delimitato da via Roma con traffico veicolare in entrata da Crescentino e da via Demaria in uscita verso la medesima direzione.

Non presenta elementi di particolare interesse storico o architettonico sia per l'assenza di dimore signorili e di fabbricati civili o religiosi sia per la marginalità rispetto al sistema incastellamento, palazzo Partoris, palazzo Appiani, Villa Incisa e chiesa parrocchiale di San Grato.

Sono comunque presenti fabbricati di origine rurale allineati con fronte sud, indicati nelle tavole di P.R.G.C. con valore documentale, che rappresentano la testimonianza del tessuto storico prima dell'espansione urbana della fine del XIX secolo e del secolo scorso.

In particolare per l'ambito dell'isolato 9 riferito al Piano Particolareggiato S.U.E. 9a si registrano due interventi di demolizione e costruzione particolarmente invasivi ed impropri rispetto al contesto storico: il primo è rappresentato dal palazzo condominiale a 6 piani fuori terra su via Roma realizzato alla fine degli anni '50, il secondo da un palazzo condominiale di 3 piani fuori terra posto sul retro del precedente in via Don Rampella realizzato alla fine degli anni '70.

Per tale ambito i restanti fronti di edificazione su via Don Rampella e via Santa Maria hanno mantenuto gli allineamenti originari e l'impatto visivo non è completamente cambiato rispetto a quello di inizio del secolo scorso.

OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La trasformazione del tessuto urbano storico non è avvenuta sulla base di un diverso progetto di configurazione urbana ma come somma di autonomi interventi distribuiti nel tempo e come risultato casuale di una spontanea aggregazione di forme che le vicende storiche hanno trascurato come entità architettonica abbandonandola al modellarsi di azioni meramente utilitaristiche o di risulta.

Dunque, una delle prime questioni che il progetto di Piano deve affrontare è quello che potremmo definire "lo spazio della modificabilità": cosa può e deve essere eliminato ; cosa può e deve essere mantenuto e fino a qual grado deve esserlo.

La risposta a tale quesito deriva sia da un esame dello stato di obsolescenza fisica e funzionale degli elementi edilizi ed infrastrutturali presenti, sia, soprattutto, da una valutazione del valore architettonico della loro forma.

La seconda questione è insita nello specifico itinerario conoscitivo dell'elaborazione progettuale che consente di mettere in relazione i caratteri oggettivi di modificabilità del sito con il modello di spazio che viene scelto quale obiettivo del progetto conferendo un nuovo ordine geometrico ad un luogo che ne è privo o che lo possiede solo in parte.

Inoltre il Piano si trova ad affrontare il tema di come una modificazione topologica di un sito possa determinare la formazione di un fulcro e. conseguentemente interferire con lo spazio

urbano circostante, possa modificare la posizione gerarchica o i ruoli di altri fulcri accentuandone il carattere di individualità o di simbiosi.

Con riferimento al tessuto edilizio la ricerca di un nuovo fulcro può indurre modificazioni sull'intero isolato e su quelli vicini per ricucire lacerazioni o per costruire un comune ordine in presenza di una trama sconnessa e discontinua, diventando un generatore e moltiplicatore di connettività.

Con tali premesse il Piano Particolareggiato si pone, quindi, i seguenti obiettivi:

- a) completare la procedura di programmazione della riqualificazione di un isolato del Nucleo di Antica Formazione avviata con la stesura ed approvazione del Progetto Urbano di Coordinamento relativo all'isolato n.9;
- b) dare attuazione alla previsione del Progetto Urbano di Coordinamento di destinare l'area di proprietà comunale ad area a servizi pubblici a completamento dell'infrastrutturazione del quadrante sud-est del centro abitato di Saluggia;
- c) ampliare l'offerta di aree a parcheggio nel Nucleo di Antica Formazione al fine di limitare le zone di sosta a bordo strada e la circolazione veicolare nel Nucleo Storico;
- d) favorire la riqualificazione funzionale e l'unità compositiva degli interventi edilizi delle parti interne al tessuto edilizio dell'isolato.

Il Piano Particolareggiato individua e norma :

- l'organizzazione dei parcheggi pubblici, la configurazione delle aree verdi e le caratteristiche dell'arredo urbano;
- le aree destinate all'edificazione in base alla Sul esistente ed a quella derivata dalla ricaduta di diritti edificatori;
- le caratteristiche tipologico-formali dei fabbricati ed il loro inserimento nel contesto;
- la configurazione delle reti dei servizi e le soluzioni per la loro integrazione con le reti urbane.

LE UNITA' DI PROGETTO

Al fine di poter meglio perseguire gli obiettivi precedentemente indicati sono state individuate delle Unità di Progetto che possono consentire lo sviluppo sia della fase progettuale che di quella attuativa degli interventi di riqualificazione urbana ed edilizia in modo organico, compiuto e coordinato.

Unità di progetto A

Riguarda l'area di proprietà comunale destinata a servizi pubblici.

E' l'area con accesso da via Roma parzialmente edificata ed affiancata ai fabbricati condominiali della seconda metà del secolo scorso.

Si prevede la formazione di una piazza attrezzata con parcheggi a servizio del centro storico.

Tale obiettivo potrà essere perseguito attraverso la demolizione delle tettoie e dei fabbricati che non presentano un interesse storico, la demolizione del muro di recinzione su via Roma e la riqualificazione dell'area con relative pavimentazioni ed arredi urbani.

Tale intervento potrà in parte anche assorbire l'impatto che sul tessuto urbano è stato determinato dalle più recenti costruzioni condominiali.

Unità di progetto B

L'unità di progetto è riferita all'area delle particelle catastali 586, 587 e 588 poste a ridosso del fronte nord del fabbricato comunale oggetto di sostituzione con parcheggio che in conseguenza della demolizione del fabbricato e dell'apertura di un nuovo fronte sud può essere riqualificata acquisendo diritti edificatori per una Sul pari a mq. 225 complessivi.

Unità di progetto C

L'unità di progetto è riferita all'area delle particelle catastali 177 e 551 poste sul fronte di via Santa Maria e può essere riqualificata acquisendo diritti edificatori per una Sul pari a mq. 150 complessivi.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il PRGC vigente è stato approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione N° 16-2813 del 18/01/2016.

Il Piano prevede la possibilità che l'isolato n.9 sia sottoposto a Progetto Urbano di Coordinamento ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione

Il Progetto Urbano di Coordinamento è stato approvato dal Consiglio Comunale.

Esso prefigura l'assetto complessivo dell'isolato e le procedure urbanistiche per perseguirlo.

Per l'ambito S.U.E 9a prevede la formazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica con i seguenti dati dimensionali ed interventi ammessi:

S.U.E. 9a

St 3.143 mq.

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

VS 1.091 mq.

Interventi ammessi:

- Tipologie di intervento previste dall'art.23 dal punto 23.04 al 23.15 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.
- Per gli edifici individuati di valore testimoniale valgono le limitazioni previste dall'art.32.01 lettera c) delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Usi ammessi:

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

Prescrizioni particolari:

- per la realizzazione dell'area a servizi VS si procederà alla demolizione di fabbricati esistenti; pertanto la Sul corrispondente potrà essere trasferita, oltre che all'interno del S.U.E. 9a, anche in una fase successiva, su altra area purchè interna agli individuati S.U.E 9b e 9c ed i fase di stesura ed approvazione dei S.U.E stessi.

DIRITTI EDIFICATORI

Poiché in fase di attuazione dell'Unità di Progetto A corrispondente all'area parcheggio e verde, si procederà alla demolizione del fabbricato posizionato sul fronte nord, la Sul persa, corrispondente ad un valore di 750 mq. da verificare in fase attuativa, potrà essere ceduta per un valore massimo di mq. 375, se richiesta, per l'attuazione delle Unità di Progetto B e C. La rimanente potrà essere ceduta per l'attuazione delle aree di ricaduta interne ai S.U.E, 9b e 9c.

PROGRAMMAZIONE E PRIORITA' DI INTERVENTO

Il Piano Particolareggiato ha una validità di 10 anni a partire dalla sua approvazione e potrà avere attuazione per le singole Unità di Progetto anche per lotti.

Al fine di conseguire gli obiettivi posti alla base della sua formazione assume priorità di intervento l'Unità di Progetto A che riguarda un sub ambito di specifico interesse pubblico. L'attuazione degli interventi relativi a fabbricati esterni alle Unità di Progetto potrà essere avviata senza una specifica priorità o interrelazione con gli altri interventi.

STIMA SOMMARIA DELLE OPERE PUBBLICHE DI RIQUALIFICAZIONE E DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al Piano Particolareggiato sono stimate in euro 235.000,00.

L'articolazione della stima dei costi è contenuta nell'Elaborato C del Piano Particolareggiato.

GLI ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gli elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato all'atto della sua formazione sono i seguenti:

Tav. A Relazione illustrativa

Tav. B Norme tecniche di attuazione

Tav. C Elenco catastale delle proprietà

Tav. D Stima dei costi

Tav.P1 Individuazione dell'area negli strumenti di governo del territorio

Tav.P2 Stato di fatto dei luoghi

Tav.P3 Planimetria normativa: individuazione degli usi, degli interventi ammessi e delle Unità di Progetto

Tav.P4 Opere di urbanizzazione: Unità di progetto A – il parcheggio

Tav. P5 Inserimento delle previsioni del Piano Particolareggiato in P.R.G.C.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Il Piano Particolareggiato S.U.E. 9a ricade nella casistica prevista dal comma 7 dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il Piano Regolatore Generale Comunale è stato sottoposto ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/98

Il Piano Particolareggiato non comporta variante al P.R.G.C., non prevede insediamenti aggiuntivi a quelli esistenti, non prevede nuove destinazioni d'uso dei fabbricati.

Il Piano Particolareggiato è, pertanto, escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS.

PROCEDURA DI APPROVAZIONE E VALIDITA TEMPORALE

Il Piano Particolareggiato segue la procedura di formazione e di approvazione prevista dall'art. 40 commi dall'1 al 7 e 10 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

E' adottato dalla Giunta Comunale e pubblicato per 30 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione ed avanzare osservazioni nel pubblico interesse.

Il Piano Particolareggiato è trasmesso alla commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario, la quale, entro sessanta giorni dal ricevimento, esprime il proprio parere vincolante ai fini della tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Trascorsi i suddetti termini la Giunta Comunale approva il Piano Particolareggiato controdeducendo alle osservazioni presentate e recependo il parere della commissione regionale.

Il Piano Particolareggiato assume efficacia con la pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge.

La deliberazione di approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel Piano Particolareggiato.