

VARIANTE INTEGRATIVA AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Approvato con delibera C.P. n. 68886/146 del 14.09.2006  
Attuazione dell'art.26 della L.R. 20/2000 e s.m.l.



COMUNE DI VERGHERETO

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Attuazione degli artt.21 e 28 della L.R. 20/2000 e s.m.l.

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO  
CENTRO STORICO DELLE BALZE

Progettisti:  
arch. Carlo Lazzari (incaricato)  
arch. Sandra Vecchetti

Responsabile  
Ufficio Tecnico Comunale:  
geom. Pierangela Zizzi

Individuazione tipologica

ELABORATO

**CS.6b**

SCALA 1:500

LEGENDA

- Perimetro centro storico
- Unità minime d'intervento
- Anditi e scale (sistemi distribuiti)
- Porticati / Logge
- Tetto piano / Terrazzo
- Terrazzo aggettante
- Pensilina aggettante
- Corpo edilizio aggettante
- Manufatto precario

TESSUTO EDILIZIO DI TIPO A

L'aggregato edilizio a sviluppo lineare si attesta lungo un'antica viabilità di attraversamento appennino e di collegamento e connessione tra l'alta valle del Sario e l'alta valle del Marecchiese a sud il Monte Fumaiolo (poggiati del Tevere). Lungo il percorso matrice ai piedi della scogliera (da cui il nome "Le Balze") si attesta l'edilizia storica scartata recentemente a nord dalla via Marecchiese. I caratteri tipici dell'edilizia di base sono prevalentemente riconducibili all'area culturale appenninica (edilizia di pendio), ai margini dell'aggregato sono presenti alcuni edifici di impianto otto-neovecentesco. Sono presenti fenomeni di accentuato frazionamento degli organismi edilizi che originariamente erano riconducibili ad un solo tipo (tipi pluricellulari di pendio). Tale diffuso fenomeno si può ricondurre alla "scomposizione" del nucleo familiare originario a seguito dell'intenso spopolamento che ha interessato questo territorio montano e al successivo riutilizzo come "secondo" case.

- Edilizia di base (residenziale)
- Edilizia speciale residenziale
- Edilizia specialistica

EDILIZIA DI BASE (residenziale) - a

- "area culturale" appenninica (edilizia prevalentemente di pendio)
- Tipo a1.1 Casa monocellulare
- Tipo a1.2 Casa con fronte monocellulare a corpo doppio
- Tipo a2.1 Casa con fronte bicellulare a corpo semplice
- Tipo a2.2 Casa con fronte bicellulare a corpo doppio
- Tipo a3.1 Casa con fronte a tre o più cellule a corpo semplice
- Tipo a3.2 Casa con fronte a tre o più cellule a corpo doppio
- "area culturale" della pianura
- Tipo a4 Casa a schiera
- Tipo a5 Casa a bicchiera
- Tipo a6 Casa a corte
- Tipo a7 Casa in linea
- Tipo a8 Casa mono-bifamiliare primi '900 aggregata
- Tipo a9 Casa mono-bifamiliare primi '900 isolata (villino)
- Tipo a10 Casa in linea primi '900 isolata

VARIANTI O PARTICOLARI CONDIZIONI DELL'EDILIZIA DI BASE

- (v1) presenza di cellula specializzata ad antrone e/o scala (solo per i tipi a1, a2 ed a3 ove rilevata in loco);
- (v2) variante di localizzazione (casa d'angolo, casa isolata in tessuto di edilizia aggregata, ecc.);
- (v3) variante derivata da frazionamento di originari edifici residenziali di maggiori dimensioni (case a corte, palazzi, aggregati di pendio pluricellulari, ecc.);
- (v4) variante derivata da riutilizzo, anche parziale, di edilizia specialistica (chiesa, rocca, ecc.);
- (v5) variante derivata da intasamento di spazi liberi in origine non edificati (aree di pertinenza, strade, piazze, ecc.) o da riconfigurazione di corpi secondari di edilizia di base;
- (v6) interventi di inasprimento - plurifamiliarizzazione;
- (v7) recente riconfigurazione dei sistemi distribuitivi e/o delle aperture, permane l'impianto originario dei sistemi strutturali cellulari (scalate murarie).

EDILIZIA SPECIALE RESIDENZIALE - b

- Tipo b1 Palazzo derivato da aggregazione e riutilizzo di edilizia di base (case a schiera, edilizia di pendio, ecc.);
- Possono essere presenti interventi edilizi di plurifamiliarizzazione con fenomeni d'intasamento delle aree di pertinenza;
- Tipo b2 Palazzo derivato da sostituzione dell'edilizia di base preesistente o da nuovo impianto su lotto libero.

EDILIZIA SPECIALISTICA - c

- edificio c1 Chiesa di Santa Maria dell'Apparizione
- edificio c2 Ex asilo infantile

EDILIZIA DI BASE DI RECENTE IMPIANTO - ax

- Tipo ax1 Casa mono-bifamiliare derivata da sostituzione di edilizia storica o da nuovo impianto su lotto libero, corpo edilizio di recente costruzione
- Tipo ax2 Casa plurifamiliare ("condominio") derivata da sostituzione di edilizia storica o da nuovo impianto su lotto libero

EDILIZIA SPECIALISTICA DI RECENTE IMPIANTO - cx

- edificio cx.1

- S1. Corpo edilizio superfluo in quanto privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.
- S2. Corpo edilizio aggiunto privo di valore storico-testimoniale che non comporta limitazioni all'efficienza dei sistemi cellulari dell'organismo edilizio.

- Aree libere di pertinenza delle UMI
- Verde pubblico
- Percorsi pubblici o d'uso pubblico

