

INDICE

1.	PREMESSA	2
2.	STATO ATTUALE	2
2.1	Inquadramento del sito	2
2.2.	Livelli di tutela	2
3.	ELABORATI DI PROGETTO	3
3.1.	Area dell'intervento e stato di fatto	3
3.2.	Opere in progetto	3
3.2.1.	Elementi di sintesi	3
3.2.2.	Elementi descrittivi	4

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

I coniugi MIRETTI MILVA e ALLIO GIANCARLO hanno incaricato il sottoscritto tecnico di procedere allo studio del piano di recupero inerente il lotto su cui insistono tre vecchi fabbricati rurali in stato di degrado per i quali si propone una demolizione e successiva ricomposizione volumetrica finalizzata ad ottenere un nuovo manufatto architettonico adibito a civile abitazione.

A tal fine la scrivente Grande Eva, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino, n° 8793 in seguito agli opportuni rilievi, accertamenti e studi e dopo aver preso atto delle esigenze e delle richieste del committente, ha provveduto ad espletare l'incarico riferendo quanto segue.

Il presente *piano di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico d'iniziativa privata* è stato redatto ai sensi dell'articolo 30 della Legge 457/78, della L.R. 56/77 e s.m.i e degli articoli n. 10- punto I) Ricomposizione Volumetrica e n.28- punto C) Consistenza Edilizia delle N.T.A. del PRGC vigente.

2. DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO E STATO DI FATTO

2.1. Inquadramento del sito

Il sito ove si intende intervenire è localizzato alle particelle n. 1118-1097-1098-1116 del foglio 16 della mappa catastale del Comune di Sanfront, dal cui centro dista circa un chilometro.

Esso è situato sul versante orografico destro del fiume Po, fuori dalla fascia di pertinenza fluviale e ricade nella zona 294A2 del P.T.O. e sulla sponda sinistra del Rivo Albetta entro la fascia dei 150 metri di cui al punto "c" dell'art.142 del D.Lgs. n° 42/2004.

Il sito si trova ad una quota di 490 m. s.l.m. ed il terreno, a parte dove insiste l'edificato, attualmente è prato la cui giacitura è in piano.

Come sopra accennato, a poca distanza si trovano altri fabbricati destinati non solo all'attività agricola, ma anche ad altri settori produttivi e residenziali.

Nelle immediate vicinanze si trova l'area oggetto di PIP in cui si stanno insediando diverse attività produttive.

2.2. Livelli di tutela

A livello di pianificazione regionale, l'area rientra nell'area agricola, evidenziando al contempo che il sito d'intervento è immediatamente contiguo all'area prevalentemente residenziale.

A livello di indirizzi di Governo del Territorio la pianificazione regionale non fornisce particolari indicazioni per l'area in esame.

Tale individuazione, a livello di pianificazione provinciale, viene confermata.

Al contempo, come sopra riportato, il sito di intervento è compreso nell'area 294A2 del Progetto Territoriale Operativo per la Tutela e Valorizzazione delle risorse ambientali del Po (si veda quadro riportato qui di seguito) di cui alla L.R. 05.12.1977 n° 56, art. 8 ter e seguenti – D.C.R. n. 982-4328 del 08.03.1995.

Si reitera ancora che l'area oggetto di studio non è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923, mentre lo è, a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 in quanto è

situato sul versante orografico destro del Rivo Albetta nella fascia dei 150 metri di cui al punto "c" dell'art.142.

È conveniente altresì ricordare che l'area interessata è compresa nel Piano Regolatore Generale Comunale di Sanfront nella zona agricola, la quale è situata nelle immediate vicinanze, all'area PIP di recente di formazione. Si fa rilevare inoltre che nella zona sorgono già altri fabbricati e dove, tra l'altro, l'attività agricola denota una intensa attività per cui il paesaggio rivela una costante e forte presenza umana.

3. ELABORATI DI PROGETTO

3.1. Area dell'intervento e Stato di fatto

Complessivamente i limiti dell'area d'intervento definiscono una superficie di 2084 mq. dove sorgono tre corpi di fabbrica la cui superficie assomma a 491,22 mq.

Gli edifici, di vecchia fattura e in pessime condizioni di manutenzione con problemi statici determinati dal deterioramento di parte delle murature in mattoni e degli orizzontamenti fatiscenti, non possono più essere utilizzati dagli attuali proprietari che non possiedono i requisiti soggettivi ed oggettivi per lo svolgimento dell'attività agricola.

Si aggiunge inoltre che le volumetrie esistenti non possono più essere usate per la non rispondenza dei locali alle vigenti normative in materia di ricovero degli animali oltre alle già lamentate caratteristiche statiche.

Il costruito contraddistinto con i n.ri 1097 e 1098 del foglio 16 è stato realizzato a seguito di licenza edilizia n° 69 del 15.05.1970 e successiva concessione in sanatoria n° 360 del 03.03.1989.

Il terzo edificio, contrassegnato con il n. 1118 è stato edificato a seguito di licenza edilizia n. 7/1968 del 29.07.1968 e concessione edilizia n. 205/1972 del 22.07.1972 e successiva concessione in sanatoria n. 226 del 10.01.1989.

Il volume attualmente presente, pari a 1605,25 mc., così come era stato progettato ed utilizzato, non permette un intervento sporadico e limitativo in quanto le attuali condizioni di mercato e di attività economica non consentono più tali scelte operative perché irrazionali e non più rispondenti alle odierne economie di mercato.

3.2. Opere in progetto

3.2.1. Elementi di sintesi

- | | | |
|--|--|-------------------------------|
| • Superficie del lotto (superficie catastale): | mq | 2.084 |
| • Nuova Superficie coperta in progetto: | mq | 423,93 |
| • Piani:
mansardato) | n° | 2 (2 f.t. di cui uno |
| • Altezza massima del fabbricato alla gronda: | m | 4,35 |
| • Facciate nord, sud, ovest, est:
indicazioni di N.T.A del PRGC di Sanfront | | finitura ad intonaco come da |
| • Tetto:
(capanna) con manto di copertura in laterizio | | orditura in legno a due falde |
| • Serramenti esterni: | in doghe di legno trattato con impregnante | |
| • Parapetti: | in ferro verniciato satinato | |

Si rimanda alla Tav. 6 per tutti gli altri elementi inerenti all'intervento di recupero che si intende realizzare.

3.2.2. Elementi descrittivi

La costruzione che si intende realizzare sarà costituita da 2 corpi di fabbrica: uno adibito ad abitazione e l'altro ad autorimessa, adiacenti ed uniti da un passaggio coperto, con luce netta pari a 2,50 m, che mette in comunicazione i due prospetti principali del sistema di edifici. Le dimensioni massime della residenza vera e propria sono di 16,67 m e 15,16 m, mentre quelli del garage sono di 12,68 m e 11,28 m.

La pianta del nuovo manufatto architettonico precedentemente descritto, che andrà a sostituire la porzione di capannone, il magazzino e la tettoia in demolizione, è inscrivibile in due rettangoli adiacenti.

La forma della pianta deriva dall'incontro tra le semplici e lineari tipologie tradizionali, tipiche della zona e le esigenze di sfruttamento del lotto da parte della committente.

Il corpo abitativo sarà composto da due piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato per poter rispettare l'altezza media dell'intorno; quello destinato ad autorimessa, invece, sarà costituito da un unico piano controsoffittato, più uno sgombero-cantina interrato;

La struttura sarà quella classica in c.a. con gli orizzontamenti in solaio misto.

Le murature perimetrali, aventi uno spessore di 50 cm, per motivi di isolamento termico e acustico, saranno rifinite ad intonaco sia internamente che esternamente con tinte chiare.

Il balcone, di ridotte dimensioni, avrà un parapetto in ferro lavorato a maglia semplice, verniciato con tinta scura satinata.

Il tetto si presenterà a falde e sarà ottenuto con una struttura in legno della varietà castagno le cui travature saranno lavorate alla piemontese e pertanto si presenteranno a vista.

Non ci sarà quindi alcun cornicione in cemento e le travi saranno esclusivamente trattate con semplice impregnante.

La copertura sarà in tegole curve o del tipo coppi che presenterà sulla parte posta a mezzogiorno, in modo totalmente integrato nella falda, pannelli solari per la fornitura di acqua sanitaria per il fabbisogno domestico.

Le finestre saranno eseguite in legno con colorazione naturale castagno o noce che non si differenzi eccessivamente dalle travature del tetto. Saranno in generale, ad ante a due battenti pieni costituiti da doghe, le quali saranno trattate con lo stesso impregnante sopraccitato.

I parapetti saranno in ferro lavorato a maglia semplice e saranno verniciate con tinta scura satinata.

Anche il portone del magazzino avrà un telaio in ferro rivestito, però, da doghe in legno trattato con impregnante della stessa tinta utilizzata per travi a vista ed infissi.

È prevista, infine, la recinzione della proprietà, la quale prevede, oltre alla realizzazione di uno zoccolo in muratura portante, una sovrastante struttura a giorno in metallo (rete metallica eventualmente colorata in verde bosco, in modo da non essere impattante da un punto di vista visivo e facilmente integrabile con la siepe cui verrà affiancata); gli ingressi pedonale e carraio saranno adeguati e compatibili con quelli dell'intorno; verranno, quindi, realizzati in ferro lavorato a maglia semplice e verniciato con tinta scura satinata.

Al contempo si fa notare che per quel che attiene alle opere di scavo, le eccedenze derivanti saranno utilizzate per la sistemazione dell'area a verde nel rispetto dell'orografia preesistente. Particolare attenzione sarà posta nello stoccaggio e conservazione del suolo asportato dalle superfici di scavo, poiché tale risorsa costituisce un elemento fondamentale nelle fasi di recupero ed anche la più vulnerabile.

Tutte le opere di cui sopra saranno realizzate in modo tale che il nuovo manufatto architettonico sia inserito nel contesto ambientale in modo equilibrato ed utilizzando tipologie costruttive e materiali tipici della zona e dell'intorno. Verranno, infatti, impiegate finiture ad intonaco chiaro per i tamponamenti, laterizio di rivestimento per i pilastri ed eventuali cornici, legno per travi ed orditura., pietra di Luserna per marciapiedi e il piano di calpestio dei porticati.

Si effettuerà in tal modo il reinserimento del sito nel contesto naturalistico e paesaggistico di cui fa parte attraverso il recupero della vegetazione caratteristica dell'intorno, lasciando quindi a prato, le superfici non edificate che erano già in precedenza ad esso destinate con l'eventuale, aggiunta, di alcuni alberi, scelti tra le specie autoctone e di una siepe da affiancare alla recinzione, in modo da migliorare la qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, mediante le suddette opere di mitigazione e compensazione. La ricomposizione del manto erbaceo, contestualmente all'impianto di specie arboree ed arbustive, rigorosamente autoctone ed adatte alle caratteristiche pedoclimatiche del sito, tenderà, infatti, ad eliminare in tempi brevi l'impatto visivo derivante dalla presenza del cantiere.

Questo è quanto il tecnico sottoscritto riferisce, in evasione all'incarico ricevuto.

Sanfront lì 18.04.2012

IL TECNICO
