

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 - L'intorno ambientale e lo stato attuale dell'area di intervento e

L'area di intervento è ubicata nell'intorno della via Tetti Gariglio

Il lotto, che appartiene alla classe II di sottoclasse IIB di pericolosità geologica, fa parte delle Aree Agricole Generiche, vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 del Dlgs 42/2000, il cui tessuto è caratterizzato, per l'uso del suolo, da nuclei e frazioni isolati, in cui sono presenti rustici, attualmente molto degradati e abbandonati con gravi problemi statici.

Più in dettaglio sul lotto di proprietà sono presenti:

- Fabbricato 1, edificio orientato nord-sud a due piani f.t. ed adiacente tettoia, di cui sono attualmente presenti solo i muri perimetrali,
- Fabbricato 2, interposto tra due edifici esistenti di altre proprietà, orientato est-ovest a due piani f.t. e cantina, attualmente privo di copertura,
- Fabbricato 3, edificio orientato est-ovest a due piani f.t. più tettoie delle quali esistono attualmente frammenti di muri perimetrali.

2 - La situazione urbanistica secondo il P.R.G. vigente

L'area in oggetto ricade nell'Area di P.R.G.C.RA16 caratterizzato dalla presenza di "RUSTICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE"

Di tali edifici rustici presenti nelle diverse aree omogenee del territorio comunale esiste un censimento redatto dal comune nell'anno 1974 che individua di massima per ognuno di essi lo stato di fatto, i dati edilizi e volumetrici, nonché la destinazione d'uso all'epoca del rilievo.

Gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi per tali edifici rustici sono riportate nella tabella n°.32 in cui si prevede un intervento di Ristrutturazione Urbanistica attuato mediante Piano di Recupero (art.13 comma 3 lettera e L.R. 56/77) con demolizione e ricostruzione purché nel rispetto della tipologia originaria dell'impianto edilizio, delle geometrie e delle finiture di facciata, oltreché dei materiali e dei colori che contraddistinguono l'edificio o il complesso di edifici interessati.

3 – Situazione esistente

La relazione fotografica presenta lo stato attuale dei fabbricati 1, 2 ,3.: per permettere di acquisire una più dettagliata conoscenza, sono state inserite anche delle immagini fotografiche di archivio.

Le tavole di rilievo dello stato attuale dei tre fabbricati, ormai in parte ruderi, sono state integrate con un rilievo congetturale, al fine di individuarne e confrontarne la consistenza edilizia rispetto alla scheda dei rustici esistente, che di fatto costituisce il parametro da cui partire per ogni successiva progettazione.

Nella tavola **03**, relativa al rilievo e ai conteggi della volumetria esistente, partendo appunto dal censimento del 1974, vengono evidenziati le caratteristiche ed i dati complessivi :la **Superficie Coperta pari a mq. 345,9**, la **Cubatura complessiva di mc. 2.013,00** e la **SL di mq.610,00**

4 – Progetto del Piano di Recupero

Le premesse metodologiche riconoscono che qualsiasi intervento sui rustici per riorganizzare e rifunzionalizzare le preesistenze, parte dalla comprensione dei valori ambientali e paesaggistici esistenti per valorizzarne le specifiche peculiarità.

A maggior ragione poi, operando in ristrutturazione, demolizione e sostituzione edilizia, le nuove plasmazioni volumetriche devono confrontarsi ed integrarsi con le caratteristiche del contesto esistente, conservandone il più possibile, gli orientamenti, le esposizioni, le visuali verso e dal territorio, in continuità con i fili di fabbrica e di gronda, con i materiali e le finiture esistenti sulle facciate, con la tipologia delle coperture.

Il rapporto che si è voluto cercare tra le parti ricostruite sulla stessa sagoma dei rustici 2 e 3 e la parte invece di nuova formazione, che però riprende l'andamento e l'esposizione del rustico 1, tende a ricreare un "effetto Borgo" favorendo l'identificazione e l'integrazione con il paesaggio agrario preesistente.

Il perimetro del Piano di Recupero delimita un'area di circa 4.663 mq.

Nella sua parte iniziale, alla confluenza della strada vicinale della Berra con la via Tetti Gariglio, sono localizzate le superfici destinate a standard (parcheggi e verde pubblico) attraversate dal nuovo tracciato della strada vicinale (che passa da 2 a 4 metri di larghezza).

L'andamento sinuoso del tracciato viario incontra prima i parcheggi di uso pubblico, a fronte di uno spazio di manovra per l'inversione di marcia, e un'area di ritrovo, caratterizzata da una panca semicircolare in muratura accanto agli stalli per le biciclette, ombreggiata dagli *Acer Campestre*, così come per i parcheggi privati lungo la strada.

Il progetto del Piano di Recupero prevede quattro Unità Minime di Intervento Residenziali:

- UMI 1: corrisponde, nelle tavole di rilievo e nella relazione fotografica al fabbricato **2**, già interposto tra due edifici esistenti di altra proprietà, in discreto stato di conservazione pur avendo, quello a sinistra, subito rimaneggiamenti tali da alterarne l'aspetto originario. E' stato oggetto di parziali demolizioni, in seguito ad Ordinanza del Comune al fine di garantirne la messa in sicurezza.

Il progetto ricalca nella forma e nella consistenza edilizia lo stato originale; la facciata intonacata è caratterizzata dal balcone al primo piano, modalità che sarà poi ripresa anche nell'UMI2.

- UMI 2: corrisponde, nelle tavole di rilievo e nella relazione fotografica al fabbricato **2**, al fabbricato **3** e utilizza solo una parte della cubatura esistente, in quanto si prevede la demolizione di parte della tettoia e dei bassi fabbricati.

Posizionata sulla stessa linea di cortina dell'esistente fino ad intersecare la strada vicinale Berra, piega il suo asse verso sud, individuando un nuovo asse in aderenza alla strada, da cui trova accesso, così come le UMI 3 e 4.

- UMI 3 E 4: sono riunite in un unico edificio ed utilizzano la restante volumetria, riprendendo, come già accennato l'asse Nord- Sud del rustico **1**, in aderenza al nuovo tracciato della strada vicinale Berra, lungo la quale sono localizzati prima dei parcheggi d'uso privato e poi l'autorimessa interrata a servizio della quattro unità abitative, totalmente ipogea.

Il nuovo edificio non è più al centro del lotto, come era il rustico 1, ma si adagia marginalmente al confine, in modo da mantenere e emulare il suo carattere agricolo, mitigando al contempo l'impatto visivo e riducendo l'entità delle trasformazioni pertinenziali del terreno, che sarà delimitato da recinzioni naturali verdi, piuttosto che da convenzionali allestimenti a giardino, del tutto estranei ai caratteri storici e ambientali del contesto.

La vista esterna dal vicolo Berra si propone come un unico fronte in pietra mattoni e intonaco, riprendendo l'aspetto del muro esistente nel rustico 1, ritmato da una continua sequenza di pilastri e lesene in mattoni pieni, non solo sulle facciate degli edifici, ma anche sul muro di recinzione che li collega, in cui si aprono ingressi pedonali, portoni carrai e aperture protette dalle sole inferriate.

Le recinzioni tra i giardini privati dei vari lotti saranno realizzate da reti plastificate occultate da una siepe costituita da un mix di *cotoneaster Lacteus*, *alloro*, *laurus nobilis*.

La consistenza edilizia prevede una **Superficie Coperta di mq. 346,00 mq**, una **Cubatura di mc 1.872,00** ed una **SL di mq.610,00**.

Sono state effettuate le verifiche di legge ed il rispetto delle norme di PRGC come risulta dai conteggi riportati sulla tavola grafica (tav. 08).

5 - L'area da cedere per servizi pubblici

Gli abitanti insediati (mc.1.872,00/) risultano essere 21 e quindi le aree private che, a seguito della trasformazione complessiva dell' Area in questione, devono essere assoggettate ad uso pubblico, ammontano **complessivamente a mq. 1.161,92, di cui mq. 52,5 destinati a parcheggi pubblici.**

6 - Elenco degli elaborati

ELABORATI:

- **A:** relazione illustrativa
- **B:** norme tecniche di attuazione
- **C:** schema di convenzione
- **D:** documentazione fotografica
- **TAVOLE:**
- **tav. 01:** estratto P.R.G. e estratto catastale
- **tav. 02:** elenchi catastali
- **tav. 03** rilievo planoaltimetrico e dei rustici_ conteggi
- **tav. 04:** planimetria generale del Piano di Recupero
- **tav. 05:** UMI 1-progetto: piante, prospetti e sezioni
- **tav. 06:** UMI 2-progetto: piante, prospetti e sezioni
- **tav. 07:** UMI 3,4-progetto: piante, prospetti e sezioni
- **tav. 08:** progetto: conteggi
- **tav. 09:** unità di intervento 1-2-3-4 - particolare di facciata
- **tav. 10:** unità minime di intervento 1-2-3-4_fotoinserimento e rendering
- **tavv. 11** progetto definitivo delle urbanizzazioni ai sensi del D.lgs. 50/20/16:
- **tav. 11-A** relazione generale
- **tav. 11-B** relazione idraulica
- **tav, 11-C** capitolato tecnico
- **tav. 11-D** elenco prezzi
- **tav. 11-E** computo metrico estimativo
- **tav. 11_F** quadro economico
- **tav. 11-G** estratti planimetrici individuazione aree intervento
- **tav. 11-H** progetto raccolta acque meteoriche
- **tav. 11-I** planimetria rilievo e stato di fatto
- **tav. 11-L** opere stradali; planimetria _ sezioni _ particolari costruttivi
- relazione geologica e geotecnica
- valutazione previsionale acustica ai sensi dell'art. 8 della Legge 447/95