

TAV.7 - NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Mediante il presente piano di recupero d'iniziativa privata si propone la realizzazione di un organismo edilizio con vocazione residenziale in luogo di tre fabbricati degradati, privi di pregio e di carattere architettonico dall'originaria destinazione agricola.

Il progetto consiste nella demolizione totale dei due edifici più piccoli e nella parziale demolizione di quello più grande che, per circa metà, appartiene al lotto di un'altra ditta, confinante con quella di proprietà e nel conseguente trasferimento di cubatura sulla nuova unità abitativa. Si prevede, ovviamente, che tali interventi siano realizzati nel rispetto della volumetria complessiva dei manufatti esistenti ed in demolizione, delle distanze e dell'altezza previste dalle normative vigenti.

Tutto l'intervento deve tendere ad integrare il fabbricato nel contesto architettonico, naturale e culturale dell'area di pertinenza. A tal fine sono stati elaborati gli articoli, qui di seguito riportati, redatti nel rispetto e nell'ottemperanza delle norme di attuazioni del PRGC e del Regolamento Edilizio dello stesso Comune.

Le N.T.A. in questione, contengono le disposizioni attuative che regolano l'uso dell'area d'intervento sito in via Braide.

Premesso che il lotto in progetto è sito in area agricola vengono qui di seguito riportati gli opportuni articoli:

tipologia d'intervento: Ricomposizione volumetrica ossia, previa individuazione del comparto d'intervento con delibera del Consiglio Comunale, interessanti edifici abbandonati o recuperabili all'uso residenziale al fine di una riorganizzazione dell'area d'intervento.

Prescrizioni urbanistiche:

- o il rapporto di copertura rispetto al lotto relativo al fabbricato in progetto non sia superiore ad un terzo;
- o l'altezza dell'edificio non superi i due piani, massimo mt. 7,00;
- o *distanze tra fabbricati*: - raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.) - raggio della circonferenza avente centro e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.) - raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro minimo 0,00 mt. o più di 5,00 mt. per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- o *distanze dai confini del lotto*: - raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- o *distanze dalle strade*: - raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 20,00 mt. in quanto via Braide è una strada comunale
- o l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- o il *volume edificabile* di progetto dovrà necessariamente essere inferiore o uguale al volume esistente senza quindi comportare incrementi di cubatura nel lotto in oggetto.

Prescrizioni architettoniche: - l'immobile dovrà essere costruito con l'utilizzazione dei materiali tradizionalmente impiegati nelle zone rurali. I manti di copertura, quando non siano in "coppi", dovranno essere realizzati in materiali simili. Il corpo abitativo sarà composto da due piani fuori terra, di cui uno mansardato; quello destinato ad autorimessa, invece sarà costituito da un unico piano, più uno sgombero-cantina interrato.

- o La struttura sarà quella classica in c.a. con gli orizzontamenti in solaio misto.
- o Le murature perimetrali, aventi uno spessore di 50 cm (per motivi di isolamento termico e acustico) saranno rifinite con intonaco sia internamente che esternamente.
- o Il balcone, di ridotte dimensioni, avrà un parapetto in ferro lavorato a maglia semplice, verniciato con tinta scura satinata.
- o Il tetto sarà realizzato a due falde, con una struttura in legno della varietà castagno le cui travature saranno lavorate alla piemontese e pertanto si presenteranno a vista.
- o Non ci sarà quindi alcun cornicione in cemento e le travi saranno esclusivamente trattate con semplice impregnante.
- o 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.
- o Le finestre saranno eseguite in legno con colorazione naturale castagno o noce che non si differenzia 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.
- o Le ringhiere saranno in ferro lavorato a maglia semplice e saranno verniciate con tinta scura satinata.
- o 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.
- o 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, ovviamente adeguati e compatibili con quelli dell'intorno; verranno, quindi, realizzati in ferro lavorato a maglia semplice e verniciato con tinta scura satinata.
- o 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.
- o Al contempo, inoltre, 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.

- o 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 del luogo, 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.
- o Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che sia presentato l'atto di assenso del proprietario del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare.
- o le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticolati idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;
- o Sugli edifici residenziali esistenti in zona agricola, anche non connessi con l'attività agricola, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione e comunque sempre in ottemperanza delle NTA del PRGC e del Regolamento edilizio del Comune stesso.

Riassumendo:

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

Si ribadisce, inoltre, che il progetto di ricomposizione volumetrica proposto consiste in interventi rivolti alla demolizione dell'esistente organismo edilizio, poiché estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale. Tale intervento coinvolge come prescritto dalle vigenti norme almeno un'intera cellula edilizia mediante un insieme sistematico di operazioni edilizie complesse nel rispetto delle volumetrie complessive e delle distanze esistenti, mentre l'altezza non potrà superare quella "media" in essere nei fabbricati all'intorno, come, per altro, risulta dalle tavole specifiche allegate al progetto. Tutto l'intervento deve tendere ad integrare il fabbricato nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

Tutto ciò dopo ovviamente aver preventivamente individuato il comparto minimo d'intervento (U.M.I.), che dovrà essere approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 8 e 9, e la successiva predisposizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.