

PREMESSA

Il sottoscritto **BRERO Ing. Marco**, libero professionista, con studio tecnico a Sanfront in Via Roma n. 33, su incarico della Signora **GRAMONDI Anna Maria**, residente a Sanfront in Via Paesana n. 7; in merito alla Ricomposizione Volumetrica con Piano di Recupero di Pertinenze a Fabbricati siti a Sanfront, Via Paesana censito al C.T. Foglio 20, mappale n. 207, e NCEU Foglio 20, mappali n. 216 sub. 3 (PARTE), 216 sub. 6.

Il comparto di intervento, oggetto del presente Piano di Recupero, è stato individuato su richiesta del proponente e verrà approvato con specifica Deliberazione del Consiglio Comunale, così come disposto dall'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.C..

Il presente progetto prevede un intervento di ricomposizione volumetrica dei fabbricati esistenti, tendente alla conservazione delle caratteristiche tipologiche, prestando particolare attenzione alla scelta del disegno e dei materiali di facciata, il tutto nel rispetto delle odierne esigenze abitative.

In riferimento ai contenuti del Capo III°, art. 22 comma 3, lettera b, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come modificato dal Dlgs 27.12.2002 n. 301 e ss.mm.ii., si ribadisce che il presente Piano di Esecutivo Convenzionato contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche formali e costruttive, pertanto si richiede che la sussistenza di quanto sopra venga esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione del presente Piano Esecutivo.

PRESCRIZIONI NORMATIVE

Il Comune di Sanfront è dotato di P.R.G.C. approvato mediante deliberazione della Giunta Regionale n. 31-7090 in data 15/10/2007 e successive varianti parziali legittimamente approvate e vigenti.

Le opere in progetto hanno avuto rispetto di quanto disposto all'art. 23 (Area di Centro Urbano) e all'art. 10 – Prescrizioni di tipologia di intervento, delle Norme Tecniche di Attuazione, disciplinanti gli interventi volti al recupero degli organismi edilizi esistenti, per l'area in oggetto, in un primo momento è stato definito un comparto minimo di intervento che dovrà essere approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17, comma 8 e 9, e successivamente è stato predisposto specifico Strumento Urbanistico Esecutivo, per consentire la ricomposizione volumetrica.

Quindi il presente Piano di Recupero è redatto per effetto dei disposti sopra citati.

Trattandosi di Piano di Recupero (di libera iniziativa – art. 43, ultimo comma della L.R.U. 56/77), nella stesura dello stesso si è fatto riferimento all'art. 41 bis della L.R.U. 67/77, il quale prevede in particolare che:

- il P.d.R. deve contenere la delimitazione del territorio interessato, la precisazione delle destinazioni d'uso (dei fabbricati e delle aree) ed il livello di urbanizzazione (esistente ed in progetto), l'analisi dello stato di consistenza e di degrado con l'indicazione degli interventi di recupero proposti, la definizione progettuale di tali interventi con una valutazione sommaria dei relativi costi, l'individuazione degli immobili da espropriare per le attrezzature pubbliche, i tempi previsti per l'attuazione del piano;
- gli elaborati del P.d.R. sono quelli stabiliti dall'art. 39, stessa legge, per i Piani Particolareggiati;
- il P.d.R. è approvato e attuato con le procedure stabilite dagli artt. 28 e 30 della L. 457/78 (così come modificati dalla L. 179/92 e s.m.i.)

VINCOLI

L'intervento in oggetto non ha presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio e non esistono elementi con particolari caratteristici all'interno e all'esterno del fabbricato oggetto dei lavori.

All'interno del comparto non vengono riconosciuti immobili individuati dal P.R.G.C. ai sensi dei punti 1 e 2 del primo comma dell'art. 24 della L.R.U. 56/77 e s.m.i..

Il vigente PRGC con riferimento agli elaborati specifici ed all'art. 41 delle NTA identifica l'area in **classe II** di pericolosità geomorfologica.

ANALISI DELL'ESISTENTE

Il fondo di proprietà della Signora GRAMONDI Anna Maria è ubicato in Via Paesana e descritto a Catasto Terreni al Foglio 20 particella 207 e NCEU Foglio 20, mappali n. 216 sub. 3 (PARTE), 216 sub. 6, del Comune di Sanfront.

La zona dove si trovano i fabbricati è in Centro Urbano ai sensi del vigente P.R.G.C., con struttura portante di tipologia a "gravità" con muri realizzati in pietra e misto pietra e mattoni dallo spessore di cm 60/70 è stato realizzato presumibilmente a inizio novecento o comunque antecedente il 1942, il fabbricato a subito negli anni radicali trasformazioni dovute soprattutto all'evento della

seconda guerra mondiale, periodo in cui i fabbricati di questa zona furono bombardati e incendiati, fino a giungere alla situazione attuale dei fabbricati.

Nel caso specifico i fabbricati in progetto sono inseriti in un ambito di fabbricati similari all'edificio in oggetto, come forme, dimensioni e materiali impiegati, escludendo così ogni possibile nuova interferenza visiva rispetto i siti considerati.

Trattasi di un deposito e di uno sgombero ormai inutilizzati da svariati anni, i quali non presentano elementi architettonici di particolare pregio anzi versano in uno stato fatiscente. Le strutture sono costituite da muratura in mattoni pieni dello spessore variabile di cm. 40/50. Le strutture delle coperture sono composte da orditura lignea e manto in lose.

Si aggiunge inoltre che non avverrà modifica alcuna all'ala comunale posta a confine sul lato sud-est del lotto, e che il muro prospiciente la proprietà della Sig.ra Gramondi non ha alcuna rilevanza.

Le trasformazioni proposte avranno un impatto sul paesaggio migliorativo, aumentando la qualità visiva, la condizione attuale dell'immobile è in pessime condizioni.

ANALISI DELLO STATO DI CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'attuale situazione e consistenza dei fabbricati è il risultato di successive modifiche ed integrazioni che si possono riassumere come di seguito descritto.

La Sig.ra Gramondi Anna Maria risulta essere proprietaria dei fabbricati a seguito di una compra-vendita avvenuta negli anni ottanta.

Si possono avere i primi dati Attraverso la mappa di impianto risalente ai primi anni del '900 da cui si vede che tali fabbricati esistevano già all'inizio del secolo scorso, inoltre con le schede catastali e le mappe del 1939 (nel 1936 ha inizio l'inserimento delle schede dimostrative dei locali) si può vedere la situazione interna degli immobili, per giungere al 1962 con l'aggiornamento cartografico e infine il tutto regolarizzato negli anni ottanta con nuovo tipo mappale e nuove schede catastali necessarie per la vendita dell'immobile all'attuale proprietario Gramondi Anna Maria.

Gli interventi svolti sugli immobili prima dell'acquisto da parte della sopraccitata Sig.ra avvennero senza provvedimenti edilizi, poiché ancora non vi erano leggi specifiche a riguardo, e dopo l'acquisto non furono più svolte modifiche, per cui l'attuale consistenza edilizia risulta completamente regolarizzata.

Presupposto indispensabile per l'attuazione del Piano di Recupero è la piena titolarità degli immobili da recuperare che al momento attuale risultano infatti essere unicamente a capo della Sig.ra Gramondi.

DATI CATASTALI

Di seguito si allegano i certificati catastali di riferimento comprovanti la consistenza e la proprietà dell'immobile oggetto d'intervento.

ANALISI DEL PROGETTO

Considerando lo stato di degrado dei fabbricati esistenti, la tipologia dei fabbricati, i materiali usati, l'obiettivo con nuovi lavori è di ottenere un fabbricato più consono con le esigenze abitative del richiedente ed un inserimento visivo ed ambientale più simile alla realtà locale circostante, dove sono presenti fabbricati con caratteristiche costruttive, tipologia di materiali simili/uguali a quelle in progetto.

I lavori consistono in:

Demolizione dello sgombero e del deposito in oggetto

Realizzazione nuovo fabbricato recuperando la volumetria dei fabbricati preesistenti, il quale sarà composto da due locali destinati ad autorimessa a servizio di abitazione residenziale oggetto di ristrutturazione mediante la richiesta di Permesso di Costruire n. 20/2012 de31 27/04/2012. L'altezza media interna dei locali sarà di mt. 3,45 e le due autorimesse avranno una superficie netta pari a mq. 19,11 ciascuna e lorda di mq. 23,58. la volumetria degli immobili recuperati attualmente è di mc. 203,82 mentre la cubatura che verrà realizzata con le nuove autorimesse sarà di mc. 166,00.

MATERIALI DI FACCIATA PREVISTI

I materiali utilizzati sono per quanto possibile quelli tipici del luogo e più precisamente murature con mattoni e intonaci a malta bastarda frattazzato, le nuove aperture avranno un taglio verticale di tipo tradizionale ed i serramenti saranno realizzati in legno, tetto ad orditura lignea con copertura in lose locali, gronde e pluviali in rame, il tutto per avere un inserimento ambientale adeguato dell'opera nel contesto circostante.

IMPIANTI

Unico impianto sarà quello elettrico, che sarà realizzato secondo normativa C.E.I. e conforme alla Legge n. 46 del 5 marzo 1990, norme per la sicurezza degli impianti. E del D.P.R. n. 447, si precisa inoltre che a lavori conclusi in sede di domanda di agibilità, verrà allegato il certificato di conformità ai sensi della Legge 46/90 rilasciato dalla Ditta installatrice.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ai sensi della legge 09/01/1989 n° 13 recante disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati – D.M. 14/06/1989 n° 236 – Prescrizioni Tecniche; ed in riferimento al capo III del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., si precisa che:

negli edifici adibiti ad autorimessa è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito di adattabilità la quale rappresenta un livello di qualità potenzialmente suscettibile per originaria previsione progettuale di trasformazione in livello di accessibilità.

L'adattabilità è pertanto un'accessibilità differita dal tempo.

Gli edifici oggetto di Piano di Recupero e le loro parti si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano la struttura portante e la rete degli impianti comuni, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative all'accessibilità.

La progettazione garantisce l'obiettivo sopraccitato ponendo in risalto il dimensionamento ed il posizionamento dei servizi igienici, la larghezza delle porte e la dotazione successiva di eventuali mezzi di sollevamento.

A tale proposito, quando all'interno di un'unità immobiliare a più livelli, per particolari conformazioni della scala non è possibile ipotizzare l'inserimento di un servoscala, deve essere previsto uno spazio idoneo per l'inserimento di una piattaforma elevatrice.

Nell'edificio in progetto, le porte sono dimensionate con luce non inferiore a cm. 80 ed i bagni hanno una superficie sufficiente a garantire le manovre e l'uso di apparecchiature utilizzate da persone con ridotta o impedita capacità motoria.

L'ingresso ed i disimpegni consentono l'inversione di marcia a persone su sedie a rotelle, la scala di accesso dal piano terreno consente l'inserimento di un servoscala ed al piano terreno esistono ampi spazi di manovra.

Pertanto, considerati gli accorgimenti progettuali sopraccitati si ritiene che il criterio di adattabilità sia soddisfatto.

Eventuali ulteriori soluzioni tecniche che si rendessero necessarie in ottemperanza ai disposti della legge 13/89, saranno opportunamente attuate previo segnalazione mediante apposita variante in corso d'opera in conformità alla vigente normativa.

AREE A STANDARD

All'art.23 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. – lett.D) Assetto tipologico – Condizioni d'intervento – è previsto che in caso di S.U.E. dovranno essere assicurate le dotazioni minime di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U., o quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo dall'Amministrazione Comunale, monetizzate a condizione che a distanza utile (circa 200 mt.) esista già una idonea dotazione di aree a parcheggio pubblico.

Considerato che è prevista la demolizione di locali a servizio con la successiva ricostruzione di autorimesse per cui a destinazione pertinenziale e non strettamente residenziale e che gli immobili sono poco distanti da piazza Statuto per cui con un'ottima dotazione di aree a parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze, non si ritiene necessaria la dismissione né la monetizzazione delle aree a standards.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ad esclusione delle opere di collegamento ed allacciamento alle reti tecnologiche già presenti ai margini del lotto, il presente progetto non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

In riferimento ai contenuti del Capo III°, art. 22 comma 3, lettera b, del P.D.R. 6 giugno 2001 n. 380, come modificato dal D. Lgs 27.12.2002 n. 301 e ss.mm.ii., si esplicita che il presente Piano Esecutivo contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, pertanto si richiede che la sussistenza di quanto sopra venga esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione del presente Piano Esecutivo, al fine di procedere alla fase attuativa con specifica Denuncia di Inizio Attività (ai sensi del 3° comma dell'art. 22 del D.P.R. N. 380/1 e s.m. ed i.).

La Denuncia Di inizio Attività sarà unica per tutto l'intervento in progetto.

La Denuncia Di inizio Attività dovrà essere richiesta e rilasciata nel termine di validità del presente Piano di Recupero, che viene fissato in **cinque anni**.

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL P.D.R.

Il progetto edilizio facente parte integrante del presente PDR, portato al grado di sviluppo in scala 1:100, ha valore di riferimento per quanto concerne:

- a. gli allineamenti
- b. la sagoma limite del prospetto
- c. la superficie coperta e la superficie utile
- d. la volumetria

Pertanto:

- costituiscono variante al P. d. R. le modifiche progettuali inerenti i valori di cui sopra;
- non costituiscono variante al P. d. R. le modifiche che non sono state sopraccitate, purchè conformi al P.R.G.C.;
- non comporteranno specifica variante al P. d. R. le modifiche che si configureranno come varianti a Denuncia di Inizio Attività con riferimento ai contenuti del Capo III°, art. 22 comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come modificato dal D. Lgs 27.12.2002 n. 301 e ss.mm.ii.

Dovrà essere richiesta specifica autorizzazione per la tinteggiatura dei fabbricati, sottoponendo adeguata campionatura al parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.

ALLEGATI

Si allegano alla presente:

- ESTRATTO CATASTALE E DI P.R.G.C. E PLANIMETRIA GENERALE
- PIANTE ALLO STATO ATTUALE E IN PROGETTO
- PROSPETTI E SEZIONI ALLO STATO ATTUALE E IN PROGETTO
- PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- TAVOLA COMPARATIVA
- BOZZA DI CONVENZIONE

Sanfront, lì _____

Il Tecnico
