

Comune di Sanfront

Provincia di Cuneo

Ricomposizione volumetrica di fabbricati rurali abbandonati

Piano di Recupero

Committente: DOSSETTO Riccardo residente in: via Vecchia di Robella, n°12/a 12030 - Sanfront (CN)	FIRMA	Progettista delle opere: Ciraso Ing. Sebastiano sede ufficio: via Galimberti, n°50 12030 - Manta (CN) tel. +39.0175.85843	TIMBRO e FIRMA
---	-------	--	----------------

FILE DI DISEGNO: TAVOLA 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA.DWG	LAYOUT: Tavola 1	
DATA:	AGG. N.	DESCRIZIONE
novembre '11	00	Presentazione Piano di Recupero
	01	-
	02	-
	03	-
	04	-

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	TAVOLA 1	ALLEGATO

INTRODUZIONE

Il presente Piano di Recupero prevede la ricomposizione volumetrica con variazione di destinazione d'uso dei capannoni e delle tettoie presenti all'interno dell'area sita nel comune di Sanfront in via Vecchia di Robella n°12, sui terreni censiti a catasto terreni al foglio 21, mappali 1217 e 1278

Attualmente gli immobili sono classificati come "Fabbricati rurali", mentre la nuova destinazione d'uso sarà quella della "Residenziale".

I fabbricati interessati dal presente progetto sono di proprietà dei seguenti soggetti:

- *Dossetto Riccardo*
nato a Sanfront il 04/12/1957
cod. fiscale: DSSRCR57T04H852Z
- *Dossetto Miranda*
nata a Sanfront il 12/05/1948
cod. fiscale: DSSMND48E52H8520
- *Dossetto Claudio*
nato a Sanfront il 04/12/1957
cod. fiscale: DSSCLD57T04H852V
- *Dossetto Anna Maria*
nata a Sanfront il 08/05/1942
cod. fiscale: DSSNMR42E48H851I

L'ambito ha una superficie complessiva di **3595 mq** così ripartita:

- *Particella 1278*: terreno, **1200 mq**
- *Particella 1217*: terreno con fabbricati rurali, **2395 mq**

L'area è schermata a sud e, in parte, a est dalla strada tramite delle alberature.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E DISTRIBUTIVE DELLO STATO DI PROGETTO

Questo intervento di ricomposizione volumetrica si pone l'obiettivo di riqualificare l'area attraverso, ove possibile, il recupero di una parte dei setti murari dei fabbricati agricoli dismessi e l'edificazione di cinque villette a schiera con box e giardino privato. Sarà quindi necessaria la sostanziale demolizione dei fabbricati esistenti ed il successivo cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale. Nonostante l'area sia classificata da P.R.G.C. come agricola, l'edificazione di fabbricati di tipo residenziale non si discosta dalle architetture limitrofe poiché, rientrando nell'area di centro urbano, appartengono alla medesima tipologia. Le villette si sviluppano lungo l'asse ovest-est aprendosi a nord e sud con ampie vetrate.

Quest'orientamento permette di sfruttare in modo ottimale la luce naturale: a nord, nella zona notte, l'illuminazione diffusa degli ambienti crea un'atmosfera sobria ed il panorama restituito dalla morfologia pianeggiante del luogo offre una visione diretta sul Monviso; a sud, nella zona giorno, l'illuminazione è diretta e per mezzo delle ampie vetrate viene sfruttato al massimo l'apporto solare nei mesi freddi, garantendo un evidente risparmio energetico. Le 3 ampie portefinestre serviranno inoltre a garantire la necessaria illuminazione anche alla zona del piano primo che affaccia direttamente sul soggiorno al piano terra.

Al fine di garantire maggiore indipendenza alle abitazioni, sono stati inseriti i garage tra una villa e l'altra: queste porzioni avranno un'altezza inferiore rispetto alle porzioni abitate e la parte sottotetto non sarà abitabile.

Le cinque unità abitative saranno identiche tra loro, e saranno così composte:

- Piano terra: soggiorno, cucina, lavanderia/deposito, bagno, studio e garage;
- Primo piano: n°2 camere, bagno, n°2 locali deposito nella porzione non abitabile di sottotetto al di sopra dei garage ed un disimpegno con affaccio diretto sul soggiorno al piano terra.

Tutte le unità disporranno anche di un giardino privato verso la strada ed un altro sul retro.

Caratteristiche tecnologiche:

- *Struttura*: a telaio in calcestruzzo armato;
- *Piano terra*: solaio in calcestruzzo armato su vespaio areato;
- *Tamponamento*: pareti perimetrali esterne e quella tra l'alloggio e il box, in mattoni a cassa vuota coibentata come da normativa vigente e tramezzi interni in mattoni intonacati (sp. tot. 10 cm);
- *Copertura*: Struttura in legno con travi in legno lamellare e listelli anch'essi in legno. Manto di copertura in coppi o tegole;
- *Aperture*: serramenti con telaio in legno e vetrocamera stratificato con trattamento basso emissivo del lato verso l'esterno con caratteristiche come da vigente normativa in materia di risparmio energetico.

Le unità saranno dotate di impianti fotovoltaici e pannelli solari termici al fine di garantire il rispetto delle normative.

Ogni unità sarà dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con caldaia a condensazione, la cui localizzazione sarà meglio individuata in fase di progetto da parte di tecnico abilitato.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una nuova viabilità nella zona a Sud per garantire l'accesso indipendente alle 5 unità. Come si può vedere nelle tavole di progetto si andranno a realizzare un marciapiede per l'accesso pedonale alle villette ed una fila di parcheggi: la porzione indicata nella Tavola 4/B sarà ceduta alla P.A. in seguito alla realizzazione delle opere necessarie ed al loro collaudo.

VERIFICHE

Attualmente sui terreni oggetto del presente Piano di recupero sono presenti 5 capannoni, i quali ricoprono rispettivamente le seguenti superfici:

- CAPANNONE A: 423,50 mq
- CAPANNONE B: 117,48 mq
- CAPANNONE C: 293,55 mq
- CAPANNONE D: 298,70 mq
- CAPANNONE E: 117,48 mq

Per una superficie complessiva pari a **1.270,98 mq**.

Il progetto prevede la realizzazione di cinque unità abitative la cui SUL risulterà essere pari a:

- PIANO TERRA: 678,82 mq
- PIANO PRIMO: 313,50 mq

Per una SUL complessiva pari a **992,32 mq**.

Da questa verifica si può constatare che la scelta della committenza e del progettista è stata quella di realizzare meno superficie di quella “recuperabile” al fine di garantire la presenza di ampi spazi verdi privati, oltre a consentire la realizzazione di una viabilità agevole ed un congruo numero di parcheggi pubblici.