

Comune di Moretta

Prov. di Cuneo

PROGETTO

DI PIANO DI RECUPERO

PER IL RECUPERO AD USO RESIDENZIALE E LA
TRASFORMAZIONE DI EDIFICI EX RURALI

Tav. 6 RELAZIONE TECNICA

Ditta : ROSSO Massimo

V.lo del Pozzo - MORETTA

Il Tecnico

Arch. CRAVERO Paolo

Il Tecnico

Geom. INVERNIZZI Carlo

La Proprieta'

ROSSO Massimo

L'immobile oggetto della proposta di Piano di Recupero è individuato dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Moretta in zona territoriale omogenea definita "Zona di Centro Storico" ed è catastalmente identificato al Foglio n. 12 con la particella 1083 di mq. 2298, sita all'angolo tra la Via San Sebastiano e il Vicolo del Pozzo.

Definizione individuazione e consistenza statica degli edifici

L'unità immobiliare interessata dall'intervento è individuata sulla cartografia di PRGC con la lettera PR1 ed è complessivamente costituita da :

- Abitazione di tipo civile elevata a due piani fuori terra, realizzata sul lato est del caseggiato costruita con struttura in mattoni pieni e solai in travi di ferro e tavelloni, in epoca relativamente recente anche ampliata e modificata sia internamente che esternamente. Risulta formata da due diverse strutture, compenstrate l'una nell'altra, la prima, ricavata nella struttura originale, con volte a botte al piano terra e l'altra, di realizzazione più recente, con solai in laterizi e travi di ferro. All'interno troviamo soggiorno, cucina e cantine al piano terra, scala interna e camere al piano superiore.
- Stalla con sovrastante fienile, realizzata in mattoni pieni con la tipica e diffusa architettura rurale delle stalle, con internamente archi in mattoni e volte a botte, con chiavi di trazione in acciaio, il fienile è realizzato come prosecuzione del piano sottostante, con pilastri in mattoni pieni e tetto con struttura in legno alla piemontese con copertura in coppi.
- Oltre il cortile troviamo le tettoie, con lateralmente il locale deposito e granaio.
- La tettoia, tutta su terra battuta, risulta costruita con pilastri in mattoni pieni, tetto in legno con capriate, orditura minore in listelli disposti alla piemontese e

manto di copertura in coppi . Lateralmente , come prosecuzione della tettoia , disposto su due piani , troviamo un piccolo edificio , chiuso su tutti i lati , con al piano terra un deposito per attrezzi e macchinari e al piano primo, raggiungibile con una scala esterna , un vecchio granaio, Strutturalmente il manufatto e' stato costruito con una struttura in elevazione in mattoni pieni con un solaio di orizzontamento in travi di ferro e tavelloni e un tetto in legno. Sicuramente , come tipologia costruttiva , si evince che il manufatto risulta di data molto piu' recente rispetto alla tettoia principale.

- **Destinazione d'uso degli edifici**

La destinazione d'uso dei locali e' rimasta agricola fino allo scorso decennio .

Era utilizzata da un fittavolo agricoltore fino alla cessazione dell'attivita. Dopo tale data e stata ceduta , con altri terreni , al proprietario attuale che , in attesa di predisporre il piano di recupero , utilizza l'area e gli edifici come depositi temporanei di propria attrezzatura.

- **Titoli di proprieta'**

Per quanto riguarda la titolarita' del diritto di proprieta' si fa riferimento ai seguenti titoli:

Atto di compravendita Notaio Tullio Silvestri di Saluzzo in data 16/04/2004 , Rep. 43097 Racc. 18846 Registrato a Saluzzo il 26/ 04 /04 al n. 816 Serie.1D

Caratteristiche edilizie attuali.

I° Comparto

Costituito da abitazione con adiacente stalla con soprastante fienile ; e' elevata a due piani fuori terra di cui il piano terra risulta disposto al livello del piano campagna attuale , con altezza di solaio variabile da di cm.275 a 280.

Al piano primo l'altezza varia da cm.270 a cm.320.

Il tetto a due falde , alla piemontese , con copertura in coppi. Gli intonaci sono di tipo tradizionale , a calce , in gran parte degradati e lesionati dall'umidita' e dal degrado. Le aperture sono chiuse con serramenti in legno di tipo tradizionale , parte in abete biaccato con vetro lucido e parte in Douglas lucido e scuretti in verniciati . Il riscaldamento era attuato con stufe a legna .

La stalla e' tutta realizzata in muratura piena con campate ad arco e volte a botte . La pavimentazione in battuto di cemento e gli intonaci a calce . L'altezza interna , a centro arco e' di circa cm. 305 . I serramenti sono inesistenti , esiste solamente una grata in ferro con antina di scuretto in legno .

Il fienile , posto sopra la stalla , ha struttura in mattoni pieni e tetto in legno con copertura in coppi. I pochi intonaci esistenti sono a calce . L'altezza del vano sotto la trave di capriata e' di circa cm.360.

Il tutto versa in cattive condizioni . Strutturalmente si presenta ancora buono ma risulta molto degradato a causa del protrarsi del suo non utilizzo .

Nello stesso comparto e' ricompreso il recupero volumetrico dei fabbricati utilizzati a tettoie e depositi che risultavano addossati alla vecchia recinzione che delimitava l'originale V.lo del Pozzo . I manufatti sono stati tutti demoliti , su richiesta dell'Amministrazione , per la realizzazione dell'ampliamento del vicolo.

E' intenzione della committenza recuperare parte dei volumi demoliti con la realizzazione di un basso fabbricato , realizzato in similitudine ai precedenti , sempre addossato alla nuova recinzione , da utilizzarsi come deposito e ripostiglio .

II° Comparto

Costituito dalla tettoia e dall'adiacente granaio.

Strutturalmente e' tutto realizzato in mattoni pieni con tetto in legno , risulta molto piu' degradato rispetto ai precedenti edifici . Sicuramente non recuperabile a meno di una sua completa o parziale demolizione e ricostruzione. L'altezza sottotrave della tettoia e di circa cm. 525 , mentre l'altezza dei locali deposito e granaio , complessivamente , risulta ripresa sotto il trave del tetto di cm. 625 circa .

Opere di Urbanizzazione esistenti

Attualmente , l'edificio oggetto di intervento , essendo ricompreso tra la comunale Via San Sebastiano e il V.lo del Pozzo , vie pubbliche entrambe percorse da varie reti di servizi , risulta dotato di tutte le urbanizzazioni necessarie. Inoltre , parte di esse sul V.lo del Pozzo , sono state potenziate e completamente rifatte dalla stessa ditta richiedente in relazione ed in funzione un precedente intervento realizzato poco piu' a monte dell'area oggetto di intervento. Tra l'altro , l'Amministrazione , nel precedente intervento , vista la precaria e stretta accessibilita' per tutto il vicolo , ha richiesto , all'interno degli interventi , l'arretramento dei fili di fabbricazione , cosa che puntualmente la Ditta richiedente ha attuato , portando l'ampiezza del vicolo dagli originari m.3

agli attuali 6 metri . La superficie di risulta , di proprietà della Ditta richiedente e di circa mq. 143 verrà ceduta al Comune di Moretta , alla firma della convenzione di cui la presente è parte integrante.

In specifico abbiamo:

- Strade pubbliche perimetrali : Via San Sebastiano e V.lo del Pozzo
- Fognatura nera e bianca : Via San Sebastiano e V.lo del Pozzo
- Acquedotto : Via San Sebastiano e V.lo del Pozzo
- Illuminazione pubblica : Via San Sebastiano e V.lo del Pozzo
- Reti Enel e Telecom : Via San Sebastiano e V.lo del Pozzo

- **Definizione progettuale degli interventi**

Dalle norme Tecniche operative del Piano Regolatore Generale del Comune di Moretta si desume che , oltre alla normale restauro e risanamento conservativo e alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria , sono attuabili due tipi principali di intervento:

Ristrutturazione edilizia di Tipo a

Ristrutturazione edilizia di Tipo b

Per tutti i comparti qui evidenziati l'intervento a progetto risulta individuabile nell'intervento di Tipo b

Norme PRGC

Gli interventi previsti sui fabbricati sono individuati, edificio per edificio, nella specifica tavola di Piano sono:

- a) restauro - risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia di tipo a);
- c) ristrutturazione edilizia di tipo b);
- d) strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, confermate
- e) strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, riconvertibili

8.2 – INTERVENTI CON PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA:

Il P.di R. potrà con interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale ricomporre i volumi esistenti, salvaguardando comunque, gli elementi di pregio caratteristici.

Gli elaborati dovranno:

- contenere le analisi che documentino i valori storico-ambientali, le condizioni igienicosanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;

- illustrare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni

d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche e gli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

Gli ambiti degli strumenti attuativi d'iniziativa privata non individuati in cartografia sono definiti, con delibera consiliare in relazione al tipo e alle dimensioni dell'intervento stesso anche su proposta del richiedente, previa presentazione di uno schema planovolumetrico corredato di una dettagliata documentazione fotografica (rappresentante l'interno e l'esterno degli immobili presenti) completata con un'istruttoria predisposta dell'U.T.C. con il contributo della Commissione Urbanistica.

Questi comparti non potranno comunque, essere inferiori all'intero edificio considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico.

- Tipi di intervento proposti

Nel Comparto I° e' previsto un intervento di Tipo b da realizzare secondo le tavole del progetto di massima , con recupero dei volumi edilizi esistenti e riconversione dei volumi rurali a residenziali , con modeste mutazioni delle linee di imposta del tetto a formazione di un unico ed omogeneo complesso del tutto simile al preesistente , secondo i disposti delle Norme tecniche di attuazione , con recupero di tutti i locali ai fini abitativi , con demolizione delle parti interne a suo tempo aggiunte (locali posticci , box maiali ecc) e realizzazione di nuovi locali con recupero delle tipologie esistenti e utilizzazione di materiali tipici della cultura edilizia locale.

Nel Comparto II° e' previsto un intervento di Tipo b da realizzare secondo le tavole del progetto di massima , con riconversione dei volumi rurali della tettoia e recupero dei volumi edilizi esistenti , tutti rivolti ad un utilizzo di tipo residenziale , con la sopraelevazione della copertura della tettoia a formazione di un filo unico ed omogeneo con l'edificio adiacente . Il tutto verra' realizzato

mediante la demolizione del manufatto esistente e la sua completa ricostruzione sempre mantenendo i fili di fabbricazione e l'andamento attualmente esistenti . Oltre a cio' e' stato previsto il recupero volumetrico dei fabbricati utilizzati a tettoie e depositi che risultavano addossati alla vecchia recinzione che delimitava l'originale V.lo del Pozzo e che sono stati tutti demoliti .

Tutti gli interventi sono previsti dalle tavole di progetto e saranno effettuati utilizzando materiali e elementi architettonici previsti dalle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato di Centro Storico. Nella realizzazione degli interventi e' prevista la dismissione di una porzione di superficie di circa m.143 lungo il comunale V.lo del Pozzo , derivante come area di risulta proveniente dall'ampliamento del sito stradale.

- **Destinazione d'uso in progetto**

L'intervento proposto con il Piano di recupero ha come obiettivo il recupero degli edifici rurali esistenti e in specifico:

Superfici

I° Comparto mq. 367,22 per il fabbricato principale abitativo

II° Comparto mq. 331,28 per il fabbricato riconvertito

Cubature

I° Comparto mc. 2.456,07

II° Comparto mq. 2.070,50

Per un totale di interventi di mc. 4.526,57 , inferiori ai 4723,63 originali.

Cubature soggetti ad oneri

I° Comparto mc. 2.264,36

II° Comparto mc. 1.093,22

Per un totale di interventi soggetti di mc. 3.357,58.

- Tipologie Edilizie

La progettazione edilizia racchiusa nella proposta di P.R. e' totalmente finalizzata al recupero di tutti i fabbricati esistenti.

Per il Comparto I° si e' previsto il recupero ad uso residenziale di tutto l'edificio con una distribuzione il piu' possibile funzionale e gradita alla committenza. L'immobile avra' una destinazione unifamiliare con un minuscolo appartamento per il personale di servizio distribuito sul piano primo ; l' appartamento padronale si sviluppera' anch'esso tutto al piano primo con sottostanti locali deposito e rimessa .

Per il Comparto II° si e' previsto il recupero ad uso residenziale di tutto l'edificio con una distribuzione in quattro distinte unita' abitative , sviluppate ognuna su due piani , di cui al piano terra locali a servizio della residenza e al piano primo locali abitativi.

- Materiali da impiegare

Per tutti gli interventi dovranno essere tenuti presenti tutti i dettami delle Norme tecniche di attuazione riguardanti tipi ed usi dei materiali ed in specifico:

Intonaci di facciate a calce di tipo tradizionale , con tinteggiature adeguate;

Davanzali , soglie e stipiti esterni in pietra naturale non lucida;

Serramenti esterni in legno o pvc finto legno con eventuali oscuramenti a ante a persiana

Eventuali aperture senza oscuramenti , munite di inferiate in ferro;

Ringhiere a bacchette lavorate in ferro;

- **Valutazione sommaria dei relativi costi**

Premesso che la proposta di recupero in oggetto sara' corredata da dettagliato computo metrico estimativo in sede di richiesta delle singole concessioni edilizie , si fornisce attualmente una valutazione sommaria dei costi relativi degli interventi proposti.

I° Comparto mq. 376,38 x € 1000,00 = € 376.380,00

II° Comparto mq. 331,28 x € 2100,00 = € 695.688,00

- **Tempi di intervento**

- I° Comparto da 1 a 4 anni

- II° Comparto da 1 a 10 anni