

COMUNE DI MARENE

PROVINCIA DI CUNEO



ROBERTO DOGLIANI
- ARCHITETTO -

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
(ai sensi degli artt. 27 e 30, della Legge 05.08.1978, n. 457)
INERENTE IL COMPARTO PR 5 DEL VIGENTE P.R.G.C.

UBICAZIONE:

MARENE, via PASCHERETTO, n. 26
FG. 16 - Mapp. 2018 - Sub. 2 - 4 - 5 - 6 - 7

RICHIEDENTE:

FERRERO GIUSEPPE

Residente in MARENE (CN)
Via TRIESTE, n. 13
C.fisc. **FRR GPP 47A13 E393G**

FERRERO MANUELA

Residente in CHERASCO (CN)
Via ROMA, n. 9A
C.fisc. **FRR MNL 75C62 I4700**

AMBROGIO ORNELLA

Residente in MARENE (CN)
Via TRIESTE, n. 13
C.fisc. **MBR RLL 49D53 I512T**

FERRERO MARCO

Residente in MARENE (CN)
Via TRIESTE, n. 11bis
C.fisc. **FRR MRC 78A25 I470W**

ALLEGATO

B

STATO DI PROGETTO

- RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA -

DATA:

Febbraio 2024

IL PROGETTISTA:

Arch. Roberto DOGLIANI

Architetto
Roberto DOGLIANI
Ordine degli Architetti P.P.e C.
della Provincia di Cuneo
n. 916

Via Vittorio Emanuele II, 55
12062 CHERASCO (CN)

Codice Fiscale
DGL RRT 69R24 B111C
Partita IVA
02320110048

T **0172.488034**
C **338.5309609**
E **r.dogliani@libero.it**
PEC
roberto.dogliani@archiworldpec.it

INDICE

PREMESSA	pag. 2
-----------------	--------

PARTE PRIMA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLO STATO DI FATTO

a) Descrizione degli immobili	pag. 3
b) Opere di urbanizzazione primaria	pag. 11
c) Vincoli all'edificabilità e fasce di rispetto	pag. 11
d) Disponibilità dei fabbricati	pag. 12

PARTE SECONDA

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA DEL PROGETTO

a) Finalità e linee guida dell'intervento	pag. 13
b) Qualificazione degli interventi edilizi previsti	pag. 13
c) Conformità alla normativa di P.R.G.C.	pag. 14
d) Descrizione delle opere in progetto	pag. 15
e) Scelte architettoniche adottate	pag. 17
f) Materiali di finitura	pag. 18
g) Destinazioni d'uso	pag. 19
h) Barriere architettoniche	pag. 19
i) Accessibilità, realizzazione e manutenzione delle opere	pag. 20

PARTE TERZA

ELABORATI COMPONENTI IL PROGETTO	pag. 21
---	---------

PREMESSA

L'area di intervento per cui si richiede l'approvazione di un Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (ai sensi degli artt. 28 e 30 della Legge 5 agosto 1978, n. 457), si trova nel centro abitato del comune di Marene, e risulta meglio individuata a Catasto Terreni al Foglio 16 particella n. 2018.

Nella cartografia allegata allo strumento urbanistico generale vigente (Variante Parziale n. 32 approvata con D.C.C. N. 19 del 13.07.2015), la particella in oggetto risulta inserita in un comparto perimetrato, definito "unità minima di intervento" ed individuato con la sigla "PR 5", nel quale gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E).

Sulla scorta dei sopralluoghi e degli accertamenti eseguiti si è giunti alla definizione degli obiettivi dell'intervento e delle soluzioni progettuali adottate.

Dalle conseguenti risultanze, si è definita l'ipotesi d'intervento che di seguito si descrive.

PARTE PRIMA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLO STATO DI FATTO

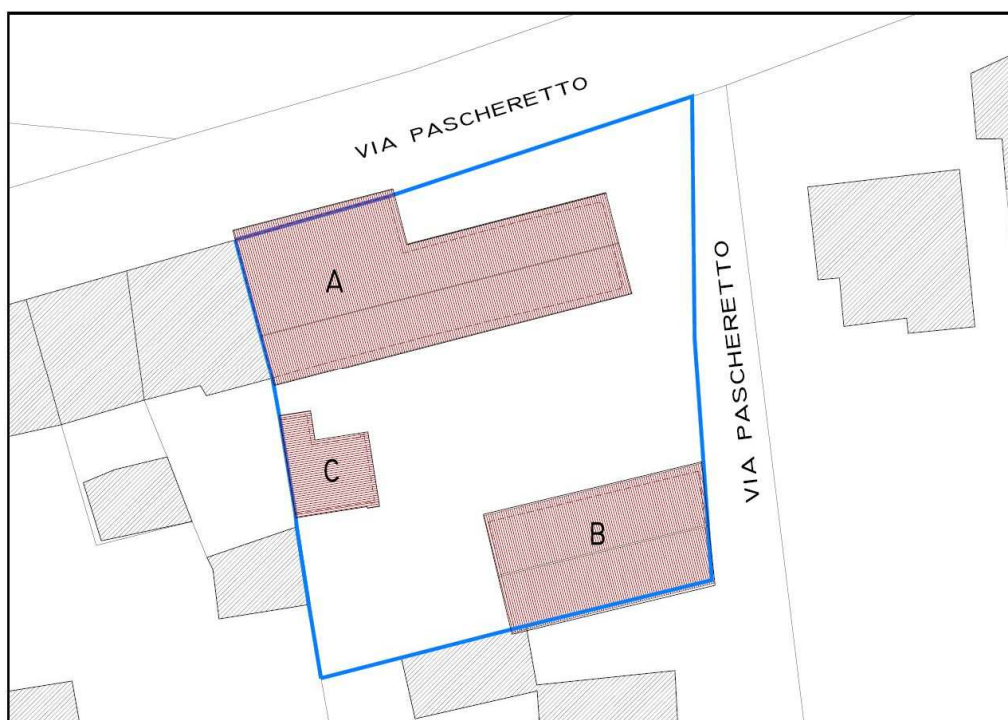
a) Descrizione degli immobili

L'unità oggetto d'intervento consta di un unico mappale e si trova ricompresa tra via Pascheretto a nord, all'altezza dei campi da calcio del Centro Sportivo Comunale "Don Avataneo", la strada a fondo cieco denominata anch'essa via Pascheretto ad est, e mappali in proprietà di terzi sul lato sud e sul lato ovest.

La proprietà si presenta come un lotto a forma di trapezio pressoché regolare, con la base maggiore attestata su via Pascheretto a nord, perimetralmente delimitato da tre distinti corpi di fabbrica che si aprono ed affacciano su una corte comune che un tempo fungeva da luogo predisposto al "lavoro organizzato" dell'azienda agricola, nonché da recinzioni che ne rendono fisicamente individuabili i confini.

L'attuale morfologia del comparto, è il risultato della stratificazione di una attività edificatoria che si protrae – seppure con discontinuità- da più di due secoli, come risulta chiaramente leggibile dalle tipologie costruttive e dai caratteri architettonici dei manufatti presenti.

Nell'analisi descrittiva degli immobili esistenti, risulterà quindi utile distinguere 3 diverse tipologie di manufatti, per la cui individuazione si farà riferimento allo schema planimetrico di seguito riportato.



Il fabbricato principale a destinazione abitativa (**FABBRICATO A**), è posto sul confine nord del lotto, allineato al filo stradale di via Pascheretto, ed adiacente a fabbricato in capo ad altra proprietà sul lato ovest. All'interno dell'area sono poi presenti altri due edifici accessori, edificati anch'essi con un lato in corrispondenza della linea di confine del lotto, quasi a racchiudere la corte interna: si tratta di una tettoia chiusa su tre lati (**FABBRICATO B**), posta a sud del comparto, e una bassa autorimessa con vano centrale termica (**FABBRICATO C**), posta invece ad ovest. Per le rimanenti porzioni libere, il lotto risulta chiuso da una recinzione con rete metallica su muretto in calcestruzzo, e l'accesso alla proprietà avviene esclusivamente attraverso un cancello carraio a doppio battente che immette direttamente su via Pascheretto.

FABBRICATO A

DESCRIZIONE

L'edificio principale (**FABBRICATO A**) è una struttura ex-rurale che ha mantenuto intatte molte delle caratteristiche peculiari della cascina piemontese.

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare, con il lato maggiore disposto parallelamente a Via Pascheretto, costituente l'ultimo di una serie di edifici contigui che si sono sviluppati nel tempo lungo l'arteria stradale che dalla Chiesa di San Giovanni Decollato e della Misericordia e dall'adiacente Torre Civica, si dirigeva ad est verso le campagne circostanti.

L'allineamento con gli edifici adiacenti si concretizza in corrispondenza della facciata principale posta a sud verso il cortile interno, mentre in corrispondenza del lato nord su via Pascheretto, ad un primo tratto con manica di larghezza omologa a quella confinante, questa da doppia diventa singola, formando una risega e discostandosi dal filo stradale.

Analogamente agli edifici adiacenti, l'altezza è a due piani fuori terra, con tetto di copertura a doppia falda ed orditura in legno alla piemontese con manto di copertura in coppi, con la linea di colmo centrata rispetto alla porzione più stretta, tale da determinare un abbassamento della linea di gronda in corrispondenza della parete prospiciente Via Pascheretto.

La struttura portante è formata da spessi setti longitudinali in muratura di mattoni pieni (lasciata esternamente a vista al piano superiore), intervallati da setti trasversali con funzione di controvento, così da delimitare i singoli vani che compongono internamente il manufatto.

La porzione ad ovest, caratterizzata da doppia manica, era fin dall'origine destinata alla funzione abitativa, ma è quella che nel tempo ha perso alcuni dei caratteri tipologici originari, stante la necessità di adeguarla alle mutate esigenze abitative e munirla di moderne dotazioni impiantistiche.

Nella disposizione dei vani, la distribuzione interna è ancora condizionata dalle murature portanti, ma i solai sono di più recente fattura (in calcestruzzo armato), così come la rampa scala che collega i due piani ed il balcone sul fronte. Tale circostanza riguarda i due vani principali ad uso soggiorno e cucina al piano terra (con retrostanti disimpegno e bagno) e le due corrispondenti camere al piano primo. In questi locali le finiture interne quali pavimentazioni, intonaci e serramenti, si possono far risalire alla prima metà degli anni '60 del secolo scorso.

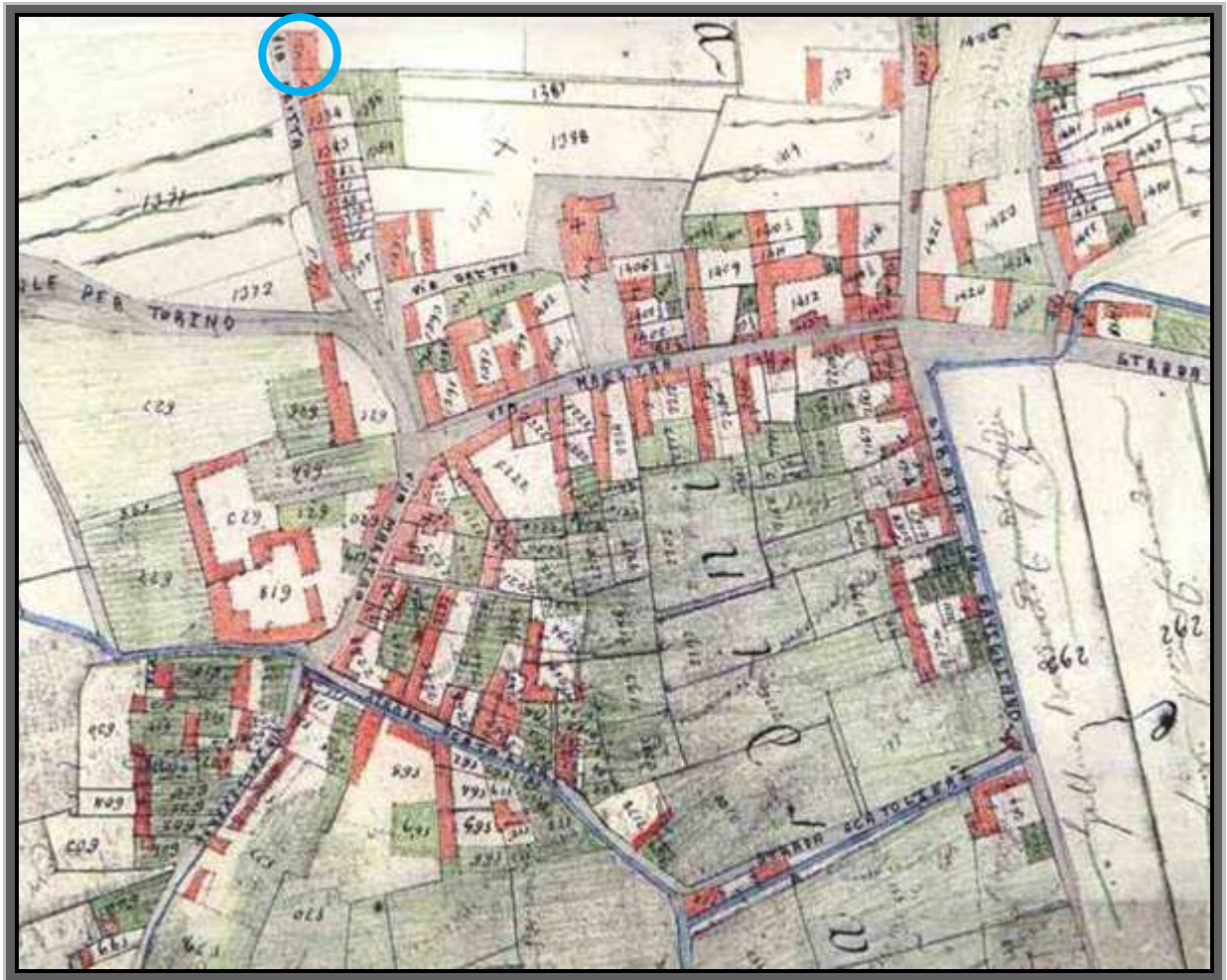
I rimanenti vani accessori, disposti sul retro verso Via Pascheretto e destinati a cantina al piano terra e locale sottotetto al piano primo, non hanno subito ammodernamenti nel corso del tempo e presentano quindi intatti i caratteri tipologici originari.

Lo stesso dicasi per la rimanente porzione della cascina deputata alle funzioni strumentali all'attività agricola, corrispondente alla porzione laddove la manica più stretta.

Al piano terra predomina la porzione destinata a stalla (ora magazzino), suddivisa da due archi ribassati in tre campate coperte da volte a padiglione e affiancata da un vano ad uso portico, coperto invece da un malandato solaio piano in legno.

Al piano primo, tutta la superficie era destinata a fienile, chiuso su tre lati e scandito da pilastri in muratura sul fronte, con orditura del tetto alla piemontese a vista.

Nella restituzione fotografica della planimetria del centro abitato di Marene in base al catasto redatto il 25 settembre 1779 dal "misuratore" Domenico Torretta (documento tuttora conservato nell'Archivio del Comune), l'attuale Via Pascheretto era in allora denominata "Via Dritta" e corrispondeva nel tracciato a quello attuale, delimitato sul lato sud da una serie di edifici a schiera con larghezza di manica pressoché costante, che ancora oggi costituiscono la cortina edificata presente lungo il tracciato stradale.

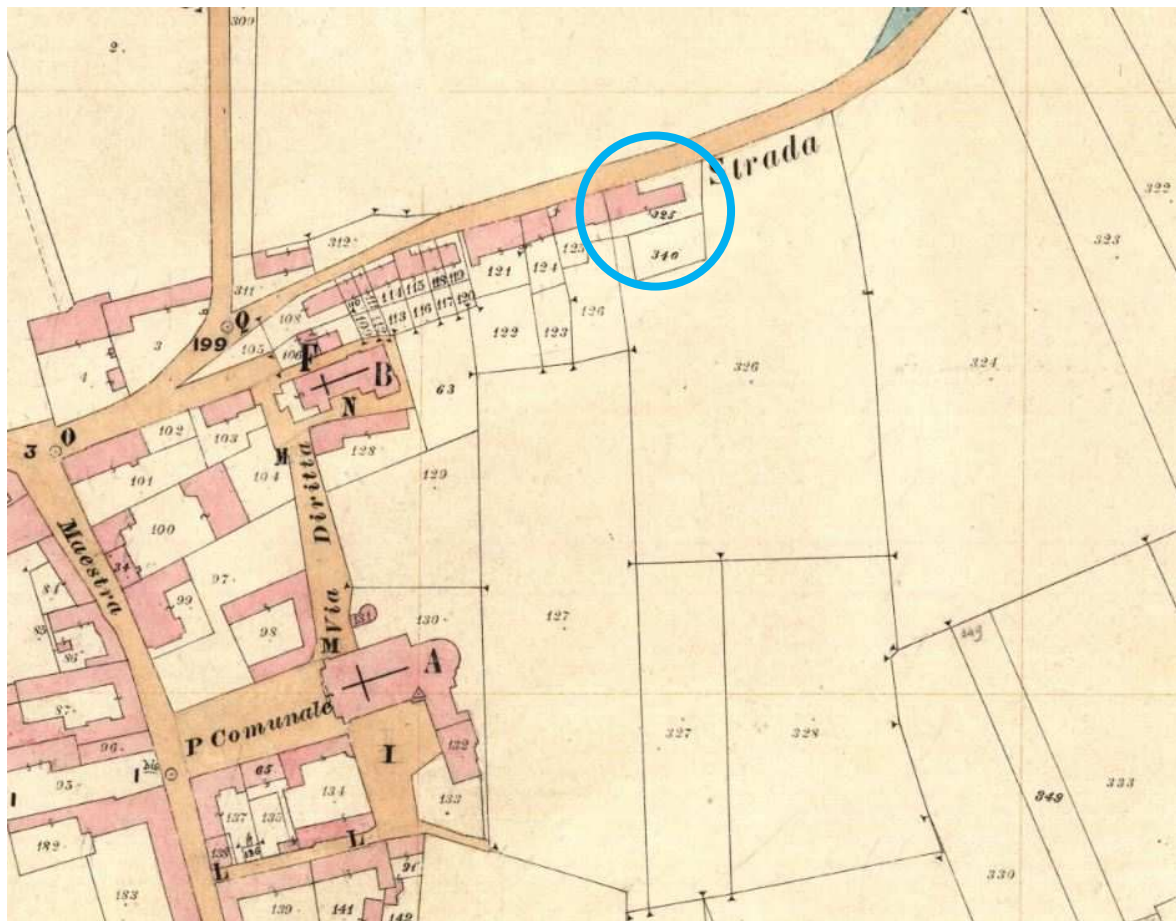


La stessa cortina muraria, ma con maggiore grado di dettaglio degli edifici (anche in virtù della scala stessa di rappresentazione), la ritroviamo nella mappa catastale di impianto.

Il Catasto italiano è nato con la Legge n. 3682 del 01.03.1886 voluta per unificare i vari Catasti vigenti all'epoca dell'unità d'Italia (Catasto Pontificio, Toscano, Parmense, Napoletano, etc...).

Per la provincia di Cuneo, le mappe di impianto sono state pubblicate nel 1915, anche se i rilievi per la loro formazione vanno fatti risalire agli anni immediatamente precedenti.

Il fabbricato in oggetto, allora come oggi, costituiva l'ultima unità verso est della cortina muraria di via Pascheretto, e corrispondeva esattamente nella sagoma in pianta a quanto ancora oggi presente.



DESTINAZIONE D'USO

Si tratta -come anticipato- di una struttura tipica dell'ambiente rurale dell'area piemontese, già presente nella seconda metà del XVIII secolo: una cascina in linea caratterizzata da un corpo abitativo (successivamente ristrutturato con conseguente perdita dei caratteri tipologici e costruttivi originali) disposto su due livelli aventi accesso dal vano scala interno, e adiacente ad esso le strutture che ospitavano gli spazi un tempo necessari alla conduzione dell'azienda agricola: la stalla, il soprastante fienile ed il portico per il ricovero di attrezzi e scorte.

Una struttura organica che nasceva come un unico blocco che assolveva in sé tutte le funzioni: residenza per il fattore e la sua famiglia, riparo per il bestiame e per le scarse attrezzature dell'epoca.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Per quanto sopra esposto, la data di edificazione del manufatto è sicuramente antecedente al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della Legge n. 1150, che ha introdotto all'art. 31 l'obbligo di licenza edilizia per gli interventi di nuova costruzione e di modificazione degli edifici esistenti.

Tale disposizione normativa si ritiene fosse limitata ai soli centri abitati, e quindi da prendere in considerazione per il caso in esame.

Dalle ricerche ed analisi svolte, non risultano al tecnico sottoscritto interventi sul fabbricato successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 1150/1942, che richiedessero il rilascio di appositi titoli autorizzativi edilizi, né sono state eseguite opere abusive, per cui la conformazione plano-volumetrica attuale documentata nelle tavole di rilievo, risulta pienamente conforme alla disciplina in materia edilizia ed urbanistica.

FABBRICATO B

DESCRIZIONE

Si tratta di un fabbricato ad uso portico per il ricovero delle scorte e dei mezzi agricoli, sorto in epoca recente per le mutate esigenze legate alla conduzione dei fondi, e collocato in corrispondenza del confine sud-est del lotto.

Proprio tale scelta localizzativa in corrispondenza del confine di proprietà a due lati, fa sì che la pianta non sia perfettamente rettangolare, ma trapezia, con il lato est inclinato per allinearsi al tracciato stradale.

La tipologia edilizia è quella del classico portico chiuso su tre lati e aperto verso il cortile interno, con struttura portante realizzata tramite due file di 4 pilastri ciascuna, realizzati in calcestruzzo armato in opera e di sezione 40x40 cm, delimitanti tre campate di egual luce.

Lo sviluppo in alzato è ad un solo piano fuori terra, con tetto di copertura a doppia falda realizzato con orditura in legno e manto di copertura in tegole, con altezza di gronda pari a cm. 450 circa e altezza massima al colmo pari a cm. 595 circa.

Il muro di tamponamento sui tre lati della costruzione, realizzato in mattoni semipieni disposti in foglio di spessore cm. 12, in corrispondenza della mezzeria dei lati minori, si raccorda con un pilastro sempre in mattoni di sezione 40x40 cm circa, che oltre ad irrigidire la parete, va a sostenere il colmo in luogo delle capriate centrali.

La cronistoria dei titoli edilizi, ne colloca con certezza la data di prima realizzazione, avvenuta nell'anno 1967. Tuttavia, quella che vediamo oggi non è più la struttura originaria, realizzata con elementi portanti in ferro, ma sostituita nell'anno 1993 con la più solida struttura attuale.

DESTINAZIONE D'USO

Il manufatto, stante la tipologia, è sorto come fabbricato strumentale per l'attività agricola, ed oggi, con il trasferimento della famiglia diretto-coltivatrice, assume la connotazione di portico-tettoia per il ricovero di scorte ed attrezzi.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso che per l'edificazione ed i successivi interventi sul fabbricato in questione, siano stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Nulla Osta numero 63 in data 31 agosto 1967 per "COSTRUZIONE DI UNA TETTOIA",
- Concessione Edilizia (gratuita) numero 40/93 in data 13 maggio 1993 per "RISTRUTTURAZIONE TETTOIA USO RURALE, PER SOSTITUZIONE DELLA COPERTURA, CON MODIFICA DI SAGOMA", seguita da Concessione Edilizia (in variante) n. 68/93 in data 27 luglio 1993;
- Permesso di Costruire (in Sanatoria) (art. 36 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm.ii.) n. 16/2022 del 7 luglio 2022 per "AVVENUTA REALIZZAZIONE DI OPERE ABUSIVE RIGUARDANTI LA COSTRUZIONE DEL BASSO FABBRICATO ACCESSORIO (AUTORIMESSA) ED OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' ALLA LICENZA EDILIZIA N. 63/1967 DEL 31 AGOSTO 1967 E SUCCESSIVA CONCESSIONE EDILIZIA N. 40/93 DEL 13 MAGGIO 1993 INERENTI LA TETTOIA APERTA".

Dalle ricerche ed analisi svolte, non risultano al tecnico sottoscritto ulteriori interventi sul fabbricato tali da richiedere il rilascio di appositi titoli autorizzativi edilizi, per cui la conformazione plano-volumetrica attuale documentata nelle tavole di rilievo, risulta pienamente conforme alla disciplina in materia edilizia ed urbanistica.

FABBRICATO C

DESCRIZIONE

Il basso fabbricato in oggetto, è nato come pertinenza dell'immobile principale, e per la sua costruzione, gli allora proprietari non provvidero alla preventiva richiesta di titolo abilitativo edilizio, non vigendone l'obbligo ai sensi di legge (ante 01.09.1967).

Trattasi di un fabbricato ad un piano fuori terra, libero sui 3 lati e con il quarto lato addossato al muro di confine con altra proprietà posta ad ovest.

La sagoma in pianta è rettangolare, con dimensioni massime pari a m. 5,60x4,90, mentre lo sviluppo in alzato varia da un minimo di m. 1,93 ad un massimo di m. 2,29, misurati in corrispondenza dell'appoggio della copertura.

A questo vano principale, destinato a rimessa per gli autoveicoli e avente accesso tramite due portoni carrai in ferro a doppia anta, si affianca sul lato nord (verso l'edificio principale), un vano secondario di dimensioni più ridotte, destinato ad ospitare la centrale termica.

La struttura in elevazione è in muratura portante di mattoni pieni e semipieni di spessore minimo cm. 25, per la parete a confine con altra proprietà; n. 3 pilastri in calcestruzzo armato di sezione strutturale minima 25x25 cm, per la parete opposta alla precedente.

Il tetto è ad unica falda con pendenza ridotta la minimo, realizzato mediante un manto di copertura in lastre di fibrocemento fissate ad una orditura secondaria in segati di abete 4 fili di sezione 6x6 cm con interasse di circa 60 cm, poggianti su un'orditura primaria costituita da falsi puntoni in abete uso fiume posti ad interassi regolari di circa 87 cm e sezione media di 15x15 cm.

DESTINAZIONE D'USO

Il fabbricato è stato edificato per soddisfare le sopravvenute esigenze di dotare l'abitazione di uno spazio dedicato al ricovero degli autoveicoli e di un vano tecnico per la caldaia, funzioni che ha mantenuto inalterate fino al momento dell'abbandono dell'immobile.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso come il fabbricato sia stato edificato in assenza del prescritto titolo abilitativo edilizio e successivamente regolarizzato con i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Permesso di Costruire (in Sanatoria) (art. 36 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm.ii.) n. 16/2022 del 7 luglio 2022 per "AVVENUTA REALIZZAZIONE DI OPERE ABUSIVE RIGUARDANTI LA COSTRUZIONE DEL BASSO FABBRICATO ACCESSORIO (AUTORIMESSA) ED OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' ALLA LICENZA EDILIZIA N. 63/1967 DEL 31 AGOSTO 1967 E SUCCESSIVA CONCESSIONE EDILIZIA N. 40/93 DEL 13 MAGGIO 1993 INERENTI LA TETTOIA APERTA".

Successivamente, non sono stati eseguiti sul fabbricato, interventi che richiedessero il rilascio di ulteriori titoli autorizzativi edilizi, per cui la conformazione plano-volumetrica attuale documentata nelle tavole di rilievo, risulta pienamente conforme alla disciplina in materia edilizia ed urbanistica.

b) Opere di urbanizzazione primaria

Risultando il lotto di intervento all'interno del tessuto edilizio progressivamente consolidatosi immediatamente al di fuori del nucleo storico del comune di Marene, le aree pubbliche al contorno degli immobili descritti ebbero modo di subire tutte quelle modifiche di tipo tecnico ed impiantistico finalizzate a garantire l'indispensabile dotazione delle opere di urbanizzazione primaria, così definite all'art. 51 delle L.R. 56/77:

- *opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;*
- *reti ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;*
- *sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;*
- *reti ed impianti di pubblica illuminazione.*

Allo stato attuale, risultano presenti gli allacciamenti a tutte le principali reti impiantistiche presenti nel sottosuolo di via Pascheretto a due lati, quali ad esempio: fognatura bianca, fognatura nera, acquedotto, adduzione gas metano, distribuzione energia elettrica, rete telefonica.

c) Vincoli all'edificabilità e fasce di rispetto

Dai sopralluoghi effettuati e dalla prima analisi delle strutture interessate nonché di quelle confinanti, non risultano particolari difficoltà od impedimenti alla realizzazione dell'intervento proposto.

Gli edifici non risultano sottoposti a vincoli di natura storica ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n. 1089, o soggetti a tutela ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, e comunque non presentano caratteristiche o singoli elementi di pregio oggetto di specifiche norme di salvaguardia.

L'allegata richiesta di approvazione di Piano di Recupero ai sensi degli art. 40 e 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., ai sensi dell'art. 15, comma 2 delle N.t.A. vigenti, non dovrà inoltre essere sottoposta al parere vincolante della Commissione Regionale Centrale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali, in quanto inerente un ambito che si colloca al di fuori della zona A o centro storico.

Come descritto in premessa, l'area ricade all'interno di una unità minima di intervento perimetrata sulla cartografia allegata al P.R.G.C., non rientrante nelle fasce di rispetto di cui alla Legge 8 agosto 1985, n. 431.

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica e della inidoneità all'utilizzazione urbanistica, l'area ricade in Classe I (come da "CARTA DI SINTESI E DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELLA IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA" aggiornata alla Variante n. 32) ossia in una porzione del territorio ove le condizioni di pericolosità geomorfologica, le ottimali condizioni di stabilità ed i buoni requisiti geotecnici dei terreni di fondazione, sono tali da non porre limitazioni o condizionamenti alle scelte urbanistiche e progettuali.

Infine, l'area non ricade in zona sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici di cui alla Legge Regionale 9 agosto 1989, n. 45.

d) Disponibilità dei fabbricati

Tutti gli immobili inclusi nel Piano di Recupero, risultano oggi appartenere per quote diverse e complessivamente per l'intero, ai seguenti soggetti privati, in qualità di Proponenti:

- **FERRERO GIUSEPPE**, nato a Marene (CN) il 13/01/1947, residente in Marene (CN), via Trieste n. 13 (*c.f. FRR GPP 47A13 E393G*), proprietario per 2/7;
- **AMBROGIO ORNELLA**, nata a Scarnafigi (CN) il 13/04/1949, residente in Marene (CN), via Trieste n. 13 (*c.f. MBR RLL 49D53 I512T*), proprietaria per 2/7;
- **FERRERO MANUELA**, nata a Savigliano (CN) il 22/03/1975, residente in Cherasco (CN), via Roma n. 9A (*c.f. FRR MNL 75C62 I470O*), proprietaria per 2/7;
- **FERRERO MARCO**, nato a Savigliano (CN) il 25/01/1978, residente in Marene (CN), via Trieste n. 11bis (*c.f. FRR MRC 78A25 I470W*), proprietario per 1/7.

PARTE SECONDA

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA DEL PROGETTO

a) Finalità e linee guida dell'intervento

Secondo lo spirito della Legge 457/1978 "*Norme per l'edilizia residenziale*", il Piano di Recupero si rende opportuno laddove l'amministrazione comunale abbia individuato particolari situazioni di degrado del patrimonio edilizio ed urbanistico, richiedenti interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Tali obiettivi sono condivisi dagli attuatori dell'intervento, che puntano ad eliminare una situazione a rischio di progressivo degrado, per di più a ridosso di un'area strategica per la vita pubblica della città di Marene, come il Centro Sportivo Comunale "Don Avataneo".

La filosofia progettuale che sottende tutto l'intervento, parte *in primis* dalla definizione delle finalità perseguite dai Proponenti, ravvisabili nella volontà di una profonda riqualificazione dal punto di vista sismico ed energetico di fabbricati ormai carenti o del tutto inadeguati sotto entrambi gli aspetti, in modo da ottenere a valle dell'intervento uno stabile plurifamiliare funzionalmente moderno ed esteticamente gradevole, caratterizzato da una più coerente ed ordinata composizione volumetrica ed armonia di facciata.

In seconda istanza, l'approccio progettuale si è concentrato sull'analisi del costruito, ai fini dell'individuazione di quanto meritevole di recupero, sia dal punto di vista del valore storico-documentario ma anche della convenienza economica in termini di costi-benefici, e quanto possa opportunamente essere demolito, per le difficoltà di adattamento ai requisiti tecnico-prestazionali richiesti in materia di contenimento dei consumi energetici, adeguamento statico-strutturale alla normativa antisismica, adeguamento alla normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

b) Qualificazione degli interventi edilizi previsti

Dalla sintesi delle suddette analisi, è derivata la caratterizzazione dell'intervento edilizio più consono, da adottare in maniera omogenea per tutti i fabbricati del comparto: la ristrutturazione edilizia, così come prevista all'art.

3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001, che a seguito delle modifiche introdotte dal cd. "Decreto Semplificazioni", nella sua nuova formulazione così recita:

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico....

Tale intervento, necessario per l'attuazione delle previsioni del P.d.R. e comportante la completa demolizione dei fabbricati e loro successiva ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche plani volumetriche e tipologiche, verrà meglio dettagliato nei singoli provvedimenti autorizzativi edilizi, e rientra tra quelli ammessi dal P.R.G.C. per la trasformazione e conservazione del patrimonio edilizio esistente.

c) Conformità alla normativa di P.R.G.C.

Il comune di Marene, risulta dotato di uno strumento urbanistico generale vigente, rappresentato dalla Variante n. 32, il cui progetto definitivo è stato approvato con D.C.C. n. 19 in data 13.07.2015.

La cartografia di piano, individua ai sensi dell'art. 32 della L.R. 56/77, specifiche porzioni del territorio comunale in cui gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Tale è l'area in questione, identificata con la sigla "PR 5" ed inserita all'interno delle "Aree residenziali di completamento e di sostituzione - Aree C", ossia quelle aree già urbanizzate, laddove risultano possibili interventi residenziali di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso, oltre a tutti gli altri interventi di cui all'art. 7 delle N.t.A.

Il principale riferimento normativo è l'art. 18 delle N.t.A, del quale si riportano di seguito gli stralci più significativi ai fini della pianificazione dell'intervento:

- *“Tutti i fabbricati esistenti nel perimetro del Piano di Recupero, comprese le tettoie anche se chiuse solo su due lati, potranno essere recuperate alla residenza in deroga a quanto stabilito all'art. 7, lettera j delle medesime norme, anche mediante ricomposizione e rilocalizzazione delle stesse cubature nell'ambito del perimetro del Piano di Recupero”.*

Ne deriva che, in sede di stesura dello S.U.E., la volumetria massima trattabile sarà quella derivante dal recupero di tutti i fabbricati esistenti sul lotto, e ciò anche in deroga all'indice di densità edilizia fondiaria massimo, che *“non potrà comunque superare i $3,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$, pari a $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di superficie utile lorda”*;

- Le destinazioni ammesse sono le seguenti: *“residenziale, commerciale ed artigianale di servizio non nocivo e non molesto nonché complessi ricettivi, per lo svago e terziario in genere”*;
- In presenza di Piano di Recupero, *“l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m. 9,30 per un totale di 2 piani fuori terra ed un piano sottotetto, misurati all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura e comunque mantenendo inalterata l'altezza massima a m. 7,50 della linea di gronda”*.
- E' ammessa la totale monetizzazione delle aree relative a servizi da reperirsi in sede di attuazione del Piano di Recupero.

Restano salve tutte le altre disposizioni in materia di distacchi dai confini, distacchi dalle strade, distacchi dagli edifici.

d) Descrizione delle opere in progetto

Il progetto di Piano di Recupero di cui si richiede approvazione, come già anticipato prevede la ristrutturazione dell'intero comparto, mediante la totale demolizione dei tre fabbricati sopra descritti e la ricomposizione della volumetria esistente, finalizzata alla costruzione di un edificio plurifamiliare di due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto.

Il nuovo fabbricato sarà costituito da una manica che manterrà il filo stradale su via Pascheretto (manica nord) ed una seconda manica (manica

est) ad essa ortogonale prospiciente il tratto di via Pascheretto a fondo cieco, posta quest'ultima ad una distanza minima dal filo stradale di mt. 5,00.

Il fabbricato sarà composto da n. 4 unità abitative collocate all'interno della manica nord e ulteriori n. 4 unità disposte invece nella manica est, per un totale di n. 8 unità abitative e n. 4 unità pertinenziali ad uso autorimessa (poste al piano terra della manica est).

Il complesso residenziale apparirà come un unico fabbricato, ma le due porzioni risulteranno funzionalmente indipendenti, con le unità poste nella manica nord servite da un vano scala comune con ascensore, avente l'ingresso pedonale da via Pascheretto (verso il campo sportivo comunale).

Le unità nella manica est, saranno dotate a loro volta di un proprio vano scala, anch'esso con ingresso dalla via pubblica.

Ciascuno dei due vani scala, sarà inoltre dotato di un ingresso secondario di servizio che permetterà l'accesso dal cortile/area di manovra condominiale, dove il progetto prevede di ricavare ulteriori 8 posti auto scoperti.

Le unità che comporranno il complesso saranno così organizzate:

MANICA NORD:

- n. 2 quadrilocali costituiti da ingresso su soggiorno, cucina, bagno e due camera da letto, oltre ad un ripostiglio e un piccolo locale adibito a bagno/lavanderia. Le due unità, saranno poste una al piano terreno con la possibilità di essere dotata di un piccolo spazio esterno di proprietà esclusiva destinato a giardino (ricavato all'interno del cortile e rivolto sud), e l'altra al piano primo, con gli ambienti affacciati a sud aperti su un lungo balcone;
- n. 2 trilocali composti da ingresso su zona giorno con cucina, bagno, due camere, ripostiglio e un bagno/lavanderia. Come le precedenti due unità descritte, anche i trilocali saranno uno soprastante l'altro, con quello al piano terra dotato di un piccolo giardino ad est dell'unità, prospiciente via Pascheretto, mentre al piano primo l'unità sarà dotata di un profondo terrazzo coperto con affaccio sempre a est.

MANICA EST:

- n. 4 bilocali, ricavati rispettivamente al piano primo e al piano secondo sottotetto, composti da un ingresso su zona giorno con zona cottura, bagno, ripostiglio e camera da letto. Le 4 unità presenteranno affacci rivolti ad est (su via Pascheretto) e ad ovest (sul cortile comune), con i

fronti caratterizzati da balconi a correre al piano primo, e da terrazzini coperti al piano secondo;

- n. 4 autorimesse troveranno infine posto al piano terra, laddove potranno avere accesso carraio direttamente da via Pascheretto tramite portoni sezionali, oltre ad un ingresso pedonale direttamente dal cortile/area di manovra condominiale.

Verrà inoltre ricavato all'interno del volume, in posizione baricentrica nel punto di intersezione al piano terra tra le due maniche, l'indispensabile vano tecnico per l'installazione delle macchine atte al funzionamento degli impianti tecnologici al servizio alle diverse unità, con unico ingresso pedonale dal cortile comune.

Infine, l'accesso delle autovetture all'area di manovra/cortile interno, sarà garantito da un ingresso carraio delimitato da un cancello a giorno a doppio battente, collocato in fregio al tratto di Via Pascheretto a fondo cieco, in allineamento con il filo di fabbrica, nel tratto di separazione con la recinzione della proprietà posta a sud.

e) Scelte architettoniche adottate

Particolare attenzione è stata rivolta durante le fasi di progettazione, a tutte quelle scelte di tipo dimensionale e morfologico, atte a definire i caratteri tipologici dell'intero complesso.

Nel prospetto su Via Pascheretto, posizionato in allineamento al filo stradale ed in continuità con la cortina muraria adiacente, si è cercato di discostarsi il meno possibile da quelle regole di proporzionamento e di dislocazione dei pieni e dei vuoti che hanno caratterizzato per secoli il "*modo di costruire*" tradizionale, determinando una serie di caratteri ricorrenti immediatamente riconoscibili, tali da non estraniare l'edificio da un contesto edificato con precise connotazioni.

Questa attenzione è stata riposta nel dimensionamento delle aperture, nella loro collocazione in facciata, nello sporto dei tetti, nel disegno di ringhiere, serramenti e persiane.

In armonia con quanto sopra, ma con alcune concessioni ad uno stile più contemporaneo, sono stati trattati gli altri prospetti del fabbricato, laddove sono stati introdotti alcuni elementi di modernità atti a soddisfare le esigenze del mercato immobiliare della zona.

Tale scelta progettuale è riconoscibile nelle vetrate scorrevoli di facciata (realizzate partendo da un'unica modularità di base), nei parapetti dei balconi

e dei terrazzi, nell'uso dei frangisole a lamelle orientabili, nel rigore geometrico degli abbaini del piano sottotetto.

f) Materiali di finitura

Per ottenere l'effetto desiderato di un intervento edilizio in sintonia con il contesto ambientale di riferimento, oltre alle scelte di tipo prettamente dimensionale e architettonico, non meno importante risultava l'attenzione ai materiali da utilizzarsi per il rinnovo degli elementi di finitura.

All'interno della vasta gamma di soluzioni possibili, si sono effettuate le seguenti scelte progettuali:

a) finiture delle facciate: intonaco per esterni civile a grana fine tinteggiato, con zoccolatura limitata al piano terreno per l'altezza massima di mt. 0,70 in pietra di Luserna a lastre regolari di dimensioni non inferiori a mt. 0,40;

b) soglie e davanzali: in pietra di Luserna fiammata con costa diritta o eventuale lavorazione a toro;

c) sporti del tetto: passafuori in legno lamellare con sagoma semplice all'estremità, impregnati in tonalità da definire;

d) balconi: in calcestruzzo armato intonacato e tinteggiato;

e) parapetti dei balconi: in vetro strutturale, con sistema di fissaggio brevettato e certificato.

f) serramenti esterni: in PVC pellicolato a tinta unita, con sezioni ispirate ai profili tradizionali;

g) oscuranti: A) persiane in alluminio con profilo alla "Piemontese" (paletta larga) in alluminio verniciato in tonalità RAL da definire sul prospetto nord verso via Pascheretto; B) frangisole a lamelle orientabili in alluminio verniciato in tonalità RAL da definire sugli altri prospetti.

h) gronde, pluviali e faldaleria in genere: in lamiera zincata preverniciata in tonalità "Testa di Moro", con eventuali gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali.

i) manto di copertura: in tegole cementizie del tipo “Coppo di Grecia” in tonalità antichizzata, con rivestimento degli abbaini in lastre di lamiera grecata preverniciata in tonalità “Testa di Moro”, fissate con il sistema della doppia aggraffatura.

l) recinzioni e accessi carrai: a giorno, con bacchette verticali in profili tondi pieni di ferro, tinteggiati con vernici ferromicacee.

g) Destinazioni d'uso

In conformità con quanto prescritto dalle norme del P.R.G.C. e tenendo conto del contesto insediativo esistente al contorno del lotto, la destinazione d'uso prevista a lavori ultimati per l'intero compendio, sarà di tipo esclusivamente residenziale, con la previsione di n. 8 unità immobiliari di diverso taglio commerciale (bilocali, trilocali e quadrilocali) e n. 4 autorimesse pertinenziali.

Ferme restando le massime previsioni planovolumetriche, il numero e la conformazione di tali unità potrà naturalmente subire variazioni in sede di richiesta dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione esecutiva delle opere.

h) Barriere architettoniche

Trattandosi di intervento di ristrutturazione di edificio privato mediante la demolizione e successiva ricostruzione, la progettazione è stata condotta osservando i disposti dell'art. 77, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, ed in particolare:

- verrà garantita l'accessibilità degli spazi privati esterni e delle parti comuni, mediante la creazione di un percorso agevolmente fruibile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali, oltre all'installazione di ascensore limitatamente ad uno dei due vani scala, non ricorrendone l'obbligo ai sensi di legge per edifici con non più di tre livelli fuori terra;
- verrà garantita la visitabilità di ogni unità immobiliare, requisito che si intende soddisfatto quando il locale di soggiorno o pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interni sono accessibili.

I disegni allegati alle richieste dei singoli titoli autorizzativi, dimostreranno anche mediante appositi elaborati grafici, il soddisfacimento dei requisiti di cui sopra.

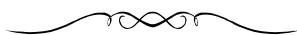
i) Accessibilità, realizzazione e manutenzione delle opere

L'area di cantiere sarà installata nel cortile interno con accesso dall'attuale portone carraio su via Pascheretto: qui sarà montata la gru e tutta l'attrezzatura di cantiere, costituita da modulo prefabbricato destinato a spogliatoio e w.c., tettoia a copertura della betoniera, area di deposito macerie e di scarico materiali.

Sul fronte prospiciente via Pascheretto, sarà allestito un ponteggio sul suolo pubblico, per il quale sarà richiesta opportuna autorizzazione, e senza che questo pregiudichi la normale viabilità a doppio senso di marcia.

Considerate le dimensioni del lotto, tutta la movimentazione dei carichi si potrà facilmente realizzare sfruttando la gru posizionata nel cortile e allestendo gli opportuni ponteggi lungo i fronti del fabbricato.

A lavori ultimati la proprietà sarà accessibile da ingressi pedonali posti direttamente sulle vie pubbliche, e da un unico accesso carrai su via Pascheretto.



Cherasco, addì 22 maggio 2023

II TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Roberto DOGLIANI

PARTE TERZA

ELABORATI COMPONENTI IL PROGETTO

Tavola N. 1: STATO ATTUALE - Inquadramento cartografico – Inquadramento plano-altimetrico esteso al contorno del lotto;

Tavola N. 2: STATO ATTUALE – Piante ai vari piani;

Tavola N. 3: STATO ATTUALE – Prospetti e sezioni;

Tavola N. 4: STATO ATTUALE – Calcoli planivolumetrici;

Tavola N. 5/A: STATO DI PROGETTO – Proposta di progetto ridotta alla scala catastale – Proposta di progetto ridotta alla scala del P.R.G.C.- Inquadramento plano-altimetrico esteso al contorno del lotto – Calcolo area da assoggettare/cedere ad uso pubblico;

Tavola N. 6/B: STATO DI PROGETTO – Piante ai vari piani;

Tavola N. 7/B: STATO DI PROGETTO – Prospetti e sezioni;

Tavola N. 8: STATO DI PROGETTO – Calcoli planivolumetrici;

Tavola N. 9: STATO DI PROGETTO – Particolare costruttivo con indicazione dei materiali utilizzati;

Tavola N.10/B: STATO DI PROGETTO – Verifica requisiti di adattabilità;

Tavola N.11: STATO DI PROGETTO – Viste assonometriche 3D;

Tavola N.12: COMPARATIVA – Pianta piano terra - Prospetti su Via Pascheretto;

Tavola N.13: STATO ATTUALE – Individuazione caposaldo fisso;

Tavola N.14: STATO DI PROGETTO – Reti di raccolta e smaltimento acque;

Allegato A: Schema di Convenzione;

Allegato B: Relazione Tecnico-Illustrativa;

Allegato C: Calcoli Planivolumetrici;

Allegato D: Documentazione Fotografica esterna;

Allegato E: Documentazione Fotografica interna;

Allegato F: Norme Specifiche di Attuazione;

Allegato G: Scheda di sintesi dell'intervento (verifiche varie, standards, monetizzazioni, ecc..).

Allegato H: Relazione Geologica e Geologico-Tecnica;

Allegato I: Verifica di Assoggettabilità alla VAS;