

STUDIO VALINOTTI
UFFICIO TECNICO

ITALIA:
C.so Piemonte n. 1
12037 - SALUZZO
0175.45481

Michele VALINOTTI - ARCHITETTO
Daria BARRA - ARCHITETTO
Chiara PEGORARO - ARCHITETTO
Kelly MAGLIO - ARCHITETTO
Francesca SANTERO - dr. ARCHITETTO
Federico DEMICHELIS - dr. ARCHITETTO
Roberto BERTOLA - dr. BELLE ARTI

e-mail: michelevalinotti@libero.it

COMUNE DI PAGNO

Provincia di Cuneo

TAV. 1

PIANO DI RECUPERO

**INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA - PAGNO**

Via Bonanate n° 3

Zona B - centro urbano - P.R.G.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RICHIEDENTI:

Saluzzo,

PEROTTO DANIELA (PRTDNL73A68H727B) *Daniela Perotto*
nata a SALUZZO (CN) il 28-01-1973

PEROTTO GIULIO (PRTGLI71T16H727N) *Giulio Perotto*
nata a SALUZZO (CN) il 16-12-1971

PEROTTO SABINA (PRTSBN74A45H727R) *Sabina Perotto*
nata a SALUZZO (CN) il 05-01-1974

Il Progettista
MICHELE VALINOTTI
ARCHITETTO





**COMUNE DI
PAGNO**

**PROVINCIA DI
CUNEO**

PIANO DI RECUPERO

ex articolo 41/bis – L.R. n°56/77 e ss.mm.ii.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

- PREMESSA	3
- SITUAZIONE ATTUALE	4
- PROPRIETA' CATASTALI	5
- ASPETTO NORMATIVO	6
- PREVISIONE PROGETTUALE	8
- TEMPI PREVISTI E PRIORITA'	11
- COSTO ECONOMICO	12
- INDICAZIONE PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	12
- ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO	13

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto del presente Piano di Recupero è ubicato nel comune di **Pagno**.

Piccolo comune piemontese in provincia di Cuneo, il comune di *Pagno* si trova in *Valle Bronda* e fa parte della *Comunità montana Valli Po, Bronda, Infernotto e Varaita*.

La *Valle Bronda* prende il nome dal torrente omonimo che nasce alla base di un monte prossimo al *Colle di Brondello* e scorre, alimentato da altre acque provenienti dai monti di Pagno lungo tutta la valle e giungendo in corrispondenza del territorio comunale di *Saluzzo* a confluire nel fiume *Po*.

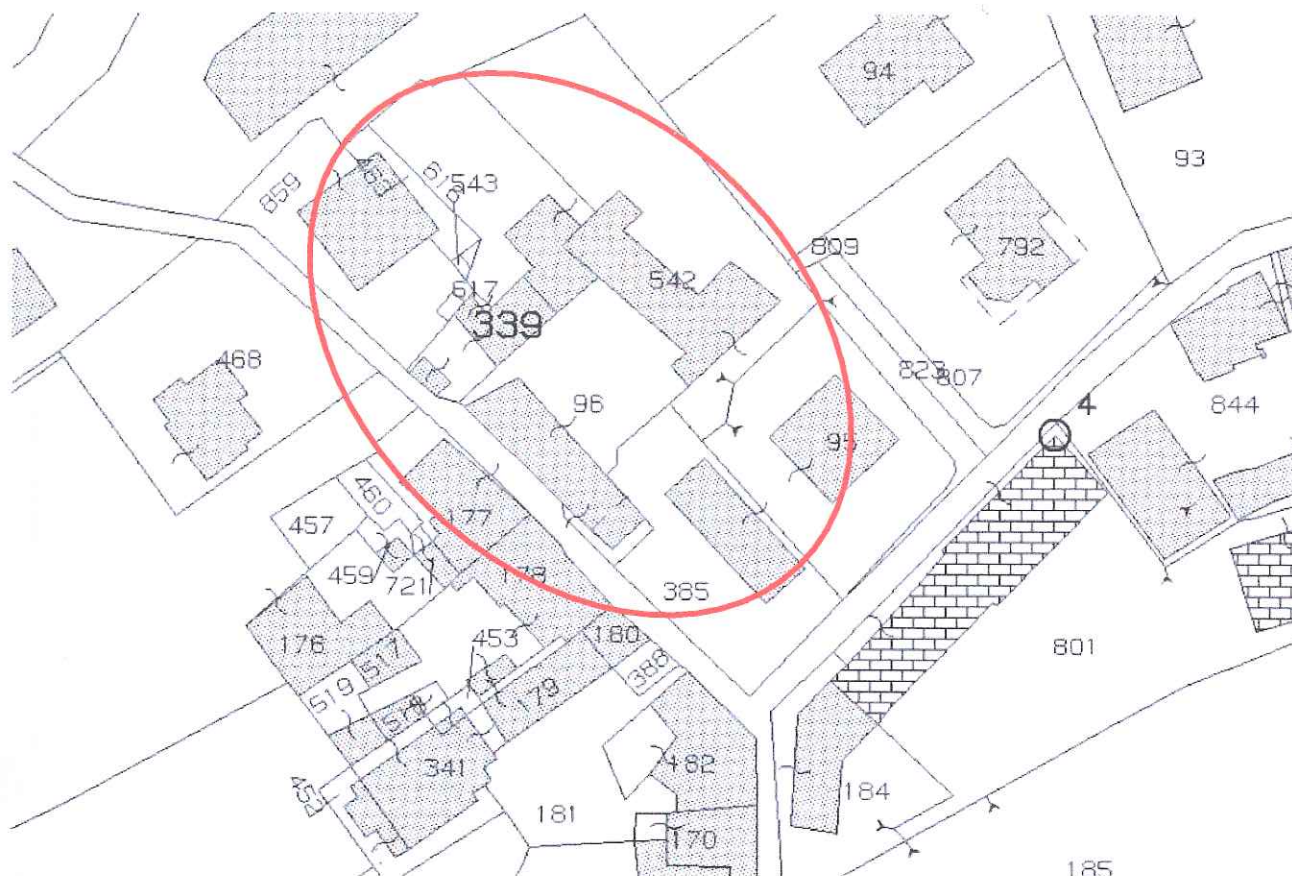
La vallata ha una profondità pari a 5.300 m ed una larghezza che all'inizio è di soli 150 mt. e si accresce rapidamente per arrivare all'ampiezza di 1.250 mt.

La *Valle Bronda* è una delle aree agricole piemontesi più favorite, grazie, da un lato, alla sua conformazione breve e di bassa quota (350 - 800 mt. s.l.m.) e dall'altro alle ottime condizioni climatiche con estati fresche e ventilate ed inverni mediamente miti.

Di origine romana il paese confonde la sua storia con quella del Monastero eretto dal re longobardo *Astolfo* e affidato ai monaci di *San Colombano di Bobbio*. Il paese moderno si è sviluppato attorno alla nuova Parrocchiale.

SITUAZIONE ATTUALE

Il comparto edilizio, ubicato in *via Bonanate n° 3*, è censito al NCEU al foglio n° 6, mappali n° 339 – 96 – 542 – 543 – 385.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE - TAV. 6 a
con indicazione delle aree interessate dal Piano di Recupero

I fabbricati in oggetto sono due, il primo di 2 piani fuori terra con destinazione d'uso di tipo residenziale e un piccolo fabbricato ospitante due garage. Per questi due oggetti si prevede una demolizione totale, ed una successiva ricostruzione di un solo singolo fabbricato di un solo piano fuori terra a destinazione d'uso di autorimessa e deposito.

Gli edifici appartengono unicamente alla particella n°339 di proprietà della Signora DANIELA PEROTTO, la quale si riserva la facoltà di utilizzare e/o cedere la propria cubatura in eccesso in futuro.

PROPRIETA' CATASTALI

Di seguito si riportano tutte le diverse proprietà insistenti sull'area oggetto d'intervento.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE - TAV. 6 b

con indicazione delle singole proprietà catastali interessate dal Piano di Recupero

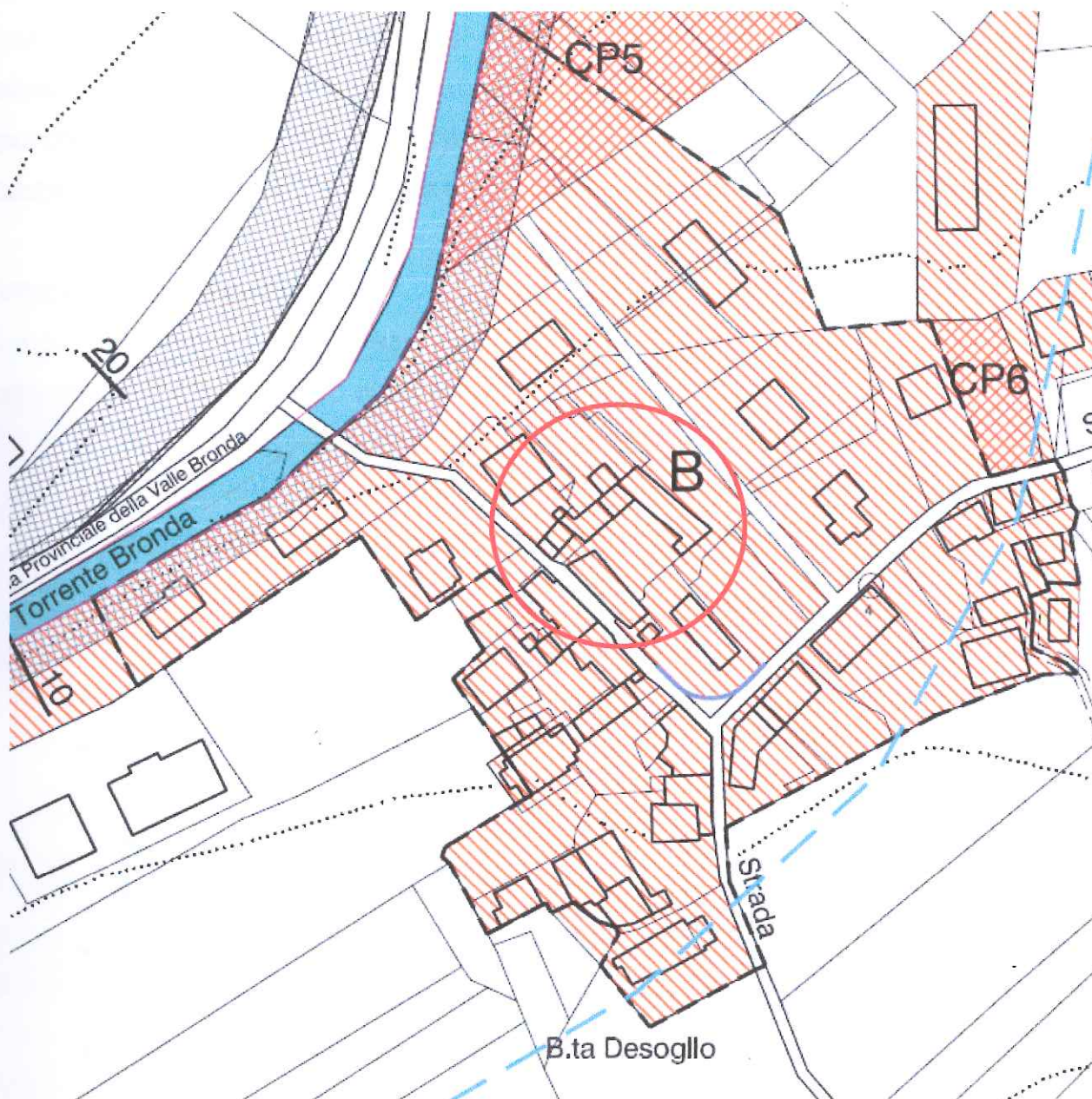
I mappali sopra indicati corrispondono alle seguenti proprietà:

-  particella 339
 - Sub.1 - Proprietà PEROTTO DANIELA
-  particella 96
 - Sub.4 - Proprietà PEROTTO DANIELA
 - Sub.5 - Proprietà PEROTTO SABINA
-  particella 542
 - Sub.2 - Proprietà PEROTTO GIULIO
 - Sub.3 - Proprietà PEROTTO GIULIO
 - Sub.4 - Proprietà PEROTTO GIULIO
 - Sub.5 - Proprietà PEROTTO GIULIO
-  particella 543
 - Sub. 2 - Proprietà PEROTTO GIULIO
-  particella 385 -
 - Sub. 1 - Proprietà PEROTTO DANIELA
 - Sub. 2 - Proprietà PEROTTO SABINA

ASPETTO NORMATIVO

P.R.G.C. vigente

Il fabbricato oggetto del presente Piano di Recupero è compreso nell'**area normativa B** della cartografia generale del P.R.G.C. vigente.



ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA DI PRGC VIGENTE - TAV. 6 a



B

Centro urbano

Il P.R.G.C. definisce Centro Urbano la porzione di territorio, indicata in planimetria, con le lettere "A", quelle che comprendono un complesso di edifici e singoli edifici di valore storico, e con le lettere "B", le aree, ad esso limitrofe, edificate. L'oggetto in progetto ricade nell'area "B".

Nei comparti di tipo "B" è consentita con intervento diretto ... e devono essere subordinate a Piano di Recupero pubblico o privato. Sono ammesse opere di ristrutturazione edilizia a scopo di bonifica delle aree, demolizioni di tettoie e di bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie, purché non modifichino i caratteri ambientali e i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale (art.24 L.R. n°56/77 e s.m.i.).

Vincoli all'edificazione

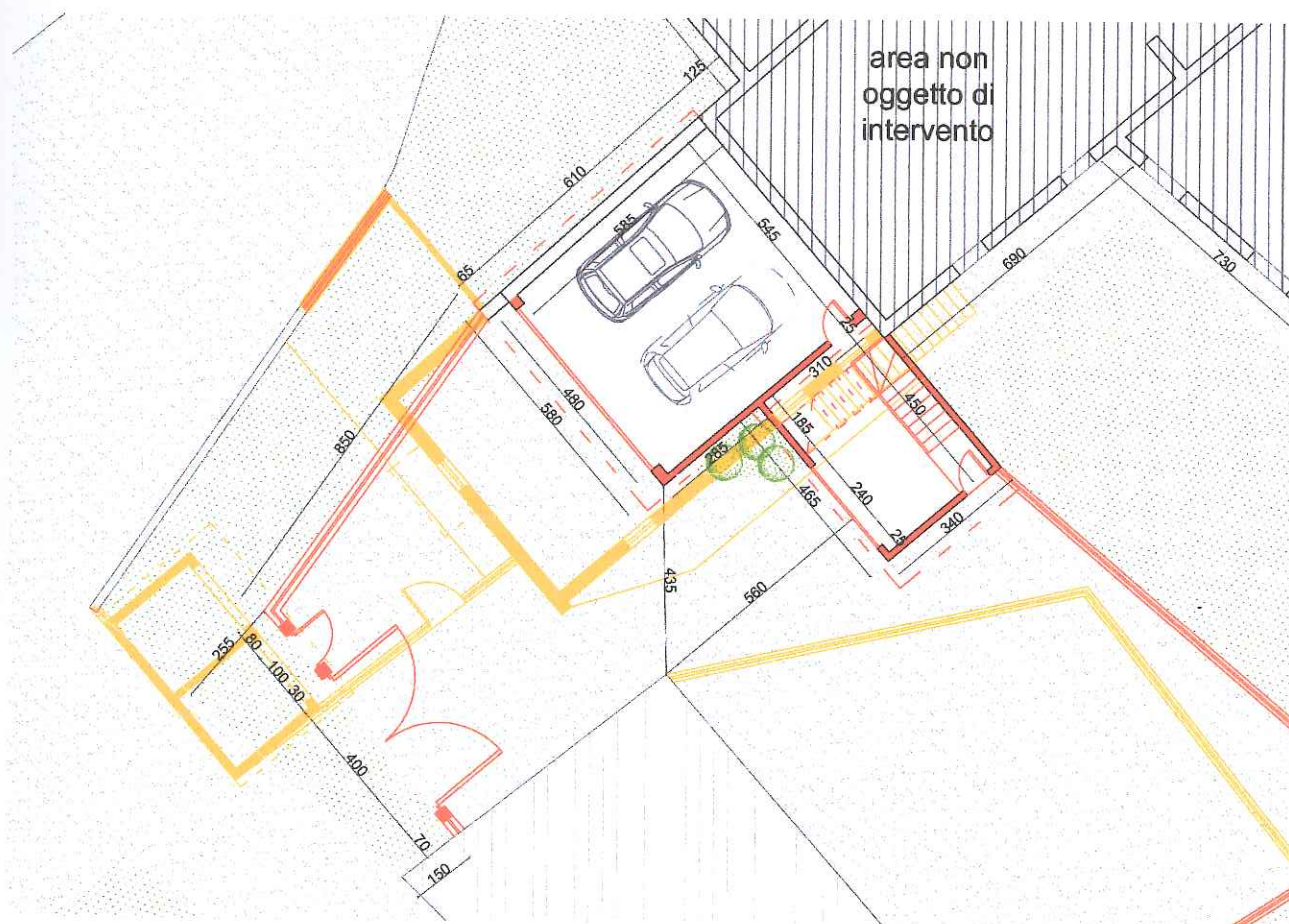
Le prescrizioni di P.R.G.C. sono sempre ed in ogni caso subordinate ai seguenti vincoli derivati da leggi o regolamenti in vigore:

- vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/32, n°3267; L.R. 45/89;
- vincolo sulla tutela del patrimonio artistico e storico e sulla protezione delle bellezze naturali: D.Lgs. 22/01/2004 n.41 e s.m.i.;
- vincolo cimiteriale: testo unico delle leggi sanitarie n°1265 del 27/07/34 e s.m.i.; D.P.R. 10/08/1990 n.285 e s.m.i.;
- vincolo di elettrodotto, D.P.C.M. 23/04/92, art.5;
- vincolo di protezione dei nastri stradali, D.M. 01/04/68 n° 1404 e Nuovo Codice della Strada (D.L. n°285 del 30/04/92 e D.L. n°360 del 10/09/93) e Regolamento di Attuazione (D.P.R. n°495 del 16/12/92 e D.P.R. n°147 del 26/04/93);
- vincolo di protezione delle sponde dei fiumi e dei torrenti, canali non arginati di cui all'art. 29 della L.R. n°56/77 e s.m.i.;
- vincolo sui beni ambientali e culturali di cui all'art. 24 della L.R. n°56/77 e s.m.i.;
- vincolo per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, di cui all'art. 142 D.Lgs. 22/01/2004 n.41 e s.m.i..

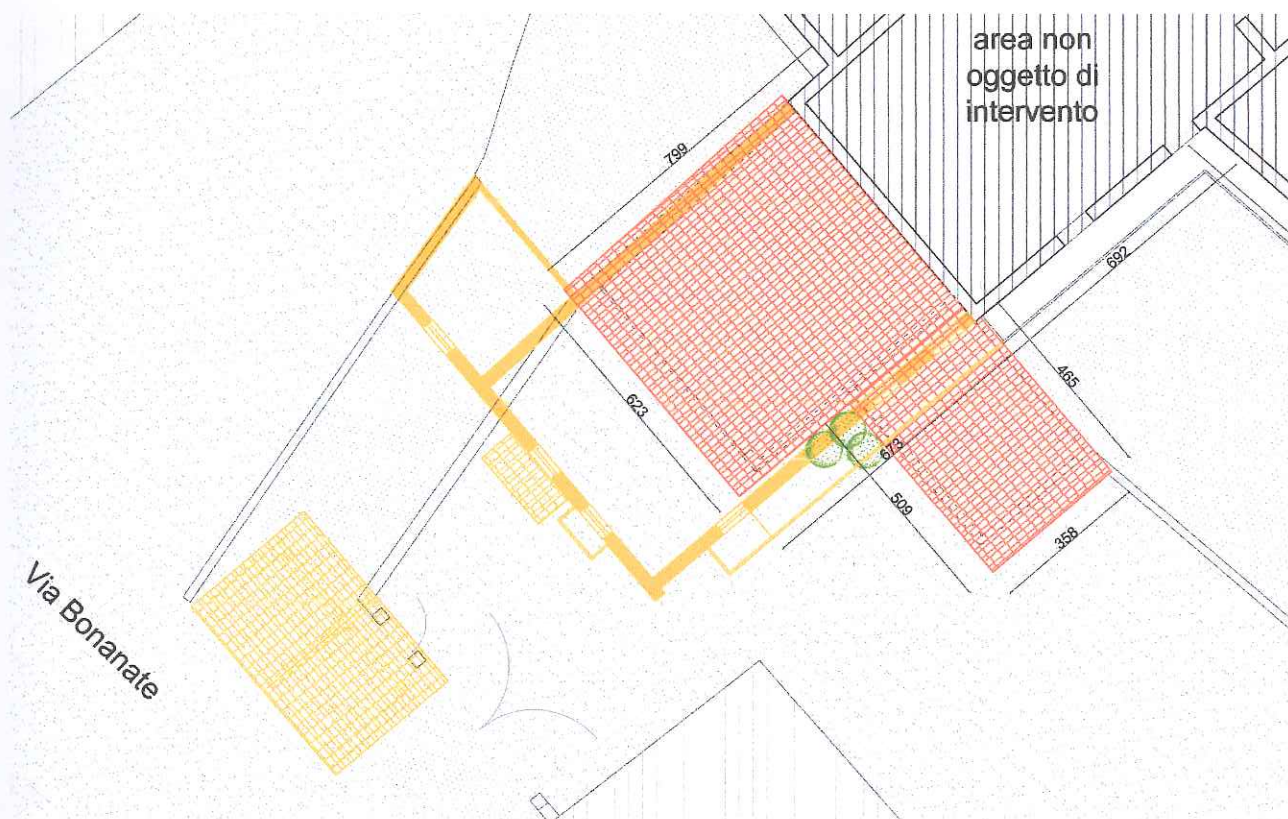
PREVISIONE PROGETTUALE

ASPETTO ARCHITETTONICO

Il piano di Recupero prevede la demolizione di una porzione del fabbricato esistente e la successiva realizzazione di una parte nuova di fabbricato costituita da un'autorimessa con annesso un locale tecnico con scala di accesso al piano interrato. Si prevede una struttura in elevazione in c.a. con tamponamento esterno in Poroton intonacato. La struttura di copertura sarà realizzata con una struttura portante in legno, doppia orditura lignea, manto di copertura in coppi piemontesi con lattoneria in rame. I due portoni di accesso all'autorimessa ed al vano tecnico saranno in legno a specchiatura piena come la porta di accesso alla scala. Si prevede inoltre la realizzazione di una recinzione con accesso dall'esterno verso cortile ed autorimessa costituita da un ingresso carraio ed uno pedonale.



PIANTA PIANO TERRA - SOVRAPPOSTO - TAV 16



PIANTA PIANO PRIMO - SOVRAPPOSTO - TAV. 16

CONSISTENZA

La volumetria in progetto è inferiore a quella esistente, come specificato negli allegati grafici e nella Relazione illustrativa.

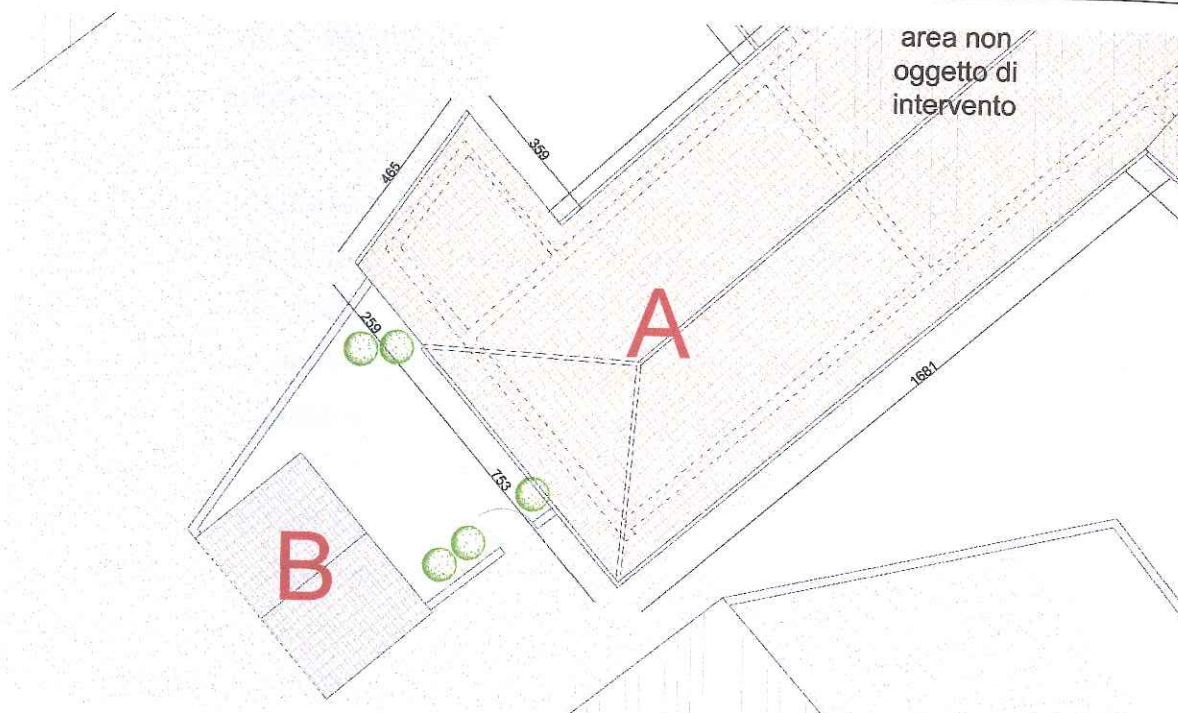
La S.U.L. complessiva edificabile è misurata in metri quadrati come somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Le superfici lorde nello stato ATTUALE (S.U.L.) risultano essere le seguenti:

- quanto all'unità A p.t. 63.59 mq - 1° p. 63.59 mq .
- quanto all'unità B p.t. 12.10 mq

Le **volumetrie** attuali risultano pertanto:

- quanto all'unità A $(63.59 \text{ mq} \times 6.40 \text{ m}) = \mathbf{406.97 \text{ mc}}$
- quanto all'unità B $(12.10 \text{ mq} \times 1.62 \text{ m}) = \mathbf{19.60 \text{ mc}}$



ESTRATTO PIANA COPERTURA - STATO DI FATTO - TAV. 10

Le superfici lorde nello stato PROGETTUALE (S.U.L.) risultano essere:

- quanto all'unità C p.t. 51.76 mq

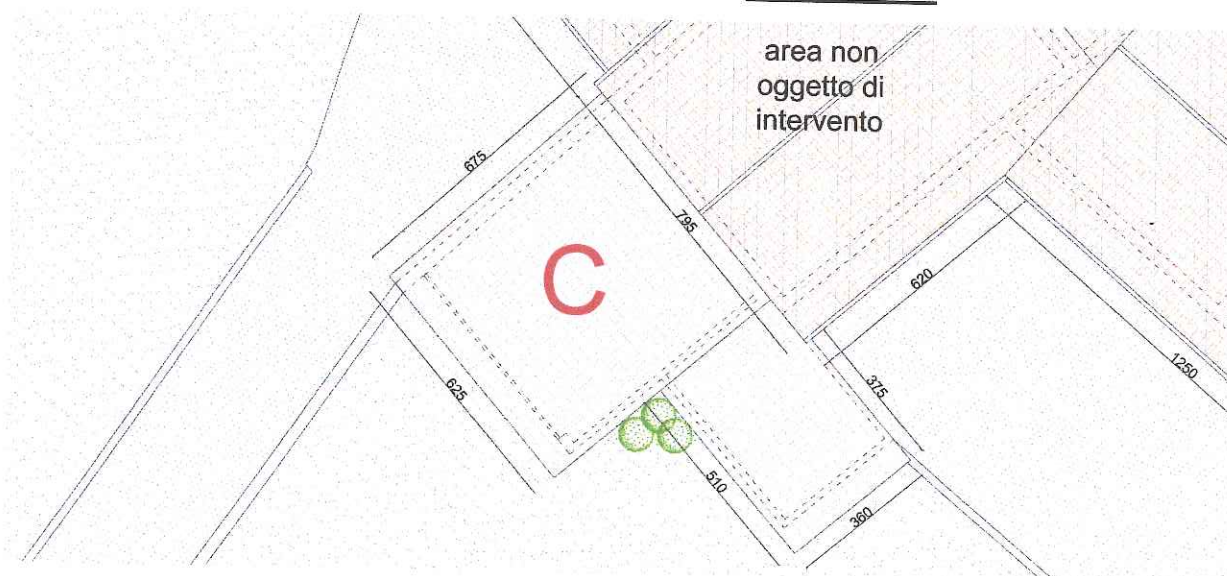
Mentre, le **volumetrie** allo stato progettuale saranno:

- quanto all'unità C

$$(36.18 \text{ mq} \times 2.88 \text{ m}) + (15.55 \text{ mq} \times 3.39 \text{ m}) = \mathbf{156.91 \text{ mc}}$$

Quindi, la **cubatura in eccesso** non più riutilizzata risulta:

$$\bullet (406.97 \text{ mc} + 19.60 \text{ mc}) - 156.91 \text{ mc} = \mathbf{269.66 \text{ mc}}$$



ESTRATTO PIANA COPERTURA - STATO PROGETTUALE - TAV. 13

ASPETTO EDILIZIO E TECNOLOGICO

I materiali da prevedere in utilizzo per l'attuazione degli interventi edilizi dovranno essere scelti nell'ambito della tipizzazione ambientale e delle tecnologie tradizionali in atto; ciò al fine di mantenere vive le caratteristiche tipologiche preesistenti nella zona. Tipi di materiali diversi da quelli previsti, potranno essere consentiti a giudizio della Commissione Edilizia, per motivata e documentata necessità tecnico architettonica. Più specificatamente sono previste le seguenti realizzazioni:

- nuove murature perimetrali realizzate da paramento esterno in poroton spessore 15-20 cm.;
- nuova copertura con struttura in legno costituita da: struttura portante in legno, doppia orditura lignea, manto di copertura in coppi piemontesi;
- gronde, pluviali e lattoneria in rame;
- porte e serramenti esterni in legno;
- nuova recinzione costituita da muretto basso in c.a. intonacato o rivestito in pietra con cancellata superiore in ferro verniciato.

La soluzione progettuale è compendiata nelle tavole 12-13-14, alle quali si rimanda per una miglior visualizzazione.

TEMPI PREVISTI E PRIORITA'

Il *Piano di Recupero* prevede di realizzare l'intero progetto in un'unica fase.

Come tempistica esecutiva delle opere vengono imposti i termini stabiliti dal T.U. 380/2001 e ss. mm. ii.; anni uno per l'inizio lavori dal rilascio dei P. di C. singoli e anni tre per il loro completamento.

Per quanto attiene alla normativa del presente *Piano di Recupero*, la prima concessione dovrà essere richiesta a partire da non oltre anni uno dall'approvazione del Piano.

COSTO ECONOMICO

La redazione di una computazione atta a determinare il costo economico con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione ed urbanizzazione delle aree e loro ripartizione tra Comune e privati non viene prodotta ritenendo che, trattandosi di un'area già urbanizzata, le opere da prevedersi siano di modesta entità dal momento che il piano di recupero, senza progettare insediamenti ex-novo in aree libere, affronta una realtà urbana delineata e consolidata nel tempo.

Con tali osservazioni la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione richiesta per il piano di recupero, non è dovuta in quanto la parziale volumetria oggetto di ricostruzione rispetto a quella demolita riguarda la realizzazione di locali accessori alla volumetria esistente residenziale (autorimessa e nuova scala di accesso ai locali interrati esistenti), quindi oggetto del solo costo di costruzione desunto da relativo computo metrico.

INDICAZIONE PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il nuovo fabbricato in progetto è da intendersi "privato ad uso residenziale".

Ciò posto, ai sensi e per gli effetti delle vigenti normative:

- Legge n. 13 del 09.01.1989
- D.M. 236 del 14.06.1989
- Circolare n. 1669/U.L./89 del 22.06.1989
- Legge 102 del 1994

La nuova edificazione deve semplicemente garantire il soddisfacimento del requisito dell'adattabilità, come previsto dal Capo II - art. 3.4 lettera g).

Si precisa pertanto che la scala di collegamento al piano interrato esistente potrà essere dotata d'apposito servoscala di sollevamento.

ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Gli elaborati costituenti il Piano di Recupero (in riferimento agli art. 39 e 41 bis della Legge regionale 56/77 e s.m.i.) sono di seguito elencati:

- TAV. 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV. 2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV. 3 CONVENZIONE
- TAV. 4 RELAZIONE GEOLOGICA
- TAV. 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. 6a ESTRATTI CARTOGRAFICI - individuazione del Piano di Recupero del fabbricato allo stato attuale.
- TAV. 6b PLANIMETRIA DELLE PROPRIETA' CATASTALI disegnata su mappa catastale con elenco delle proprietà ricadenti nell'ambito della zona interessata dal Piano di Recupero
- TAV. 7 PLANIMETRIA SPAZI RISERVATI ALLA VIABILITÀ E LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE DELL'EDIFICIO SOGGETTO AL PIANO DI RECUPERO disegnata su mappa catastale (scala 1:500)
- TAV. 8 PIANTE DELLO STATO ATTUALE
- TAV. 9 PROSPETTI DELLO STATO ATTUALE
- TAV. 10 SEZIONI DELLO STATO ATTUALE
- TAV. 11 PIANTE DELLO STATO PROGETTUALE
- TAV. 12 PROSPETTI DELLO STATO PROGETTUALE
- TAV. 13 SEZIONI DELLO STATO PROGETTUALE
- TAV. 14 PIANTE DELLO STATO SOVRAPPOSTO
- TAV. 15 PROSPETTI DELLO STATO SOVRAPPOSTO
- TAV. 16 SEZIONI DELLO STATO SOVRAPPOSTO
- TAV. 17 FOTOINSERIMENTO – comparazione dello stato attuale e progettuale