

RELAZIONE TECNICA DELLA PROGETTAZIONE

Oggetto: *Piano di recupero in zona "B0-CU*" per interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica ed ampliamenti, di un nucleo storico-residenziale in totale stato di abbandono e declino.*

Valutazioni effettuate sullo stato dei luoghi affinché il progetto del Piano Attuativo proposto risulti conforme alla normativa in attuazione della D.G.R. 420/2007

Edificio A: “Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra”

Fabbricato ad uso accessorio agricolo (stalle e fienili) edificato intorno all'800, attualmente inagibile e completamente fatiscente, distinto al catasto fabbricati al foglio 46 particella 101/4. Lo stesso presenta particolari architettonici tipici degli edifici rurali della zona, quali: falda unica del tetto, muri perimetrali in pietra locale a vista, strutture orizzontali in parte crollate e le restanti con orditure lignee tipo ordinario, manto di copertura in tegole marsigliesi posizionate forse negli anni '60 al posto dei coppi.



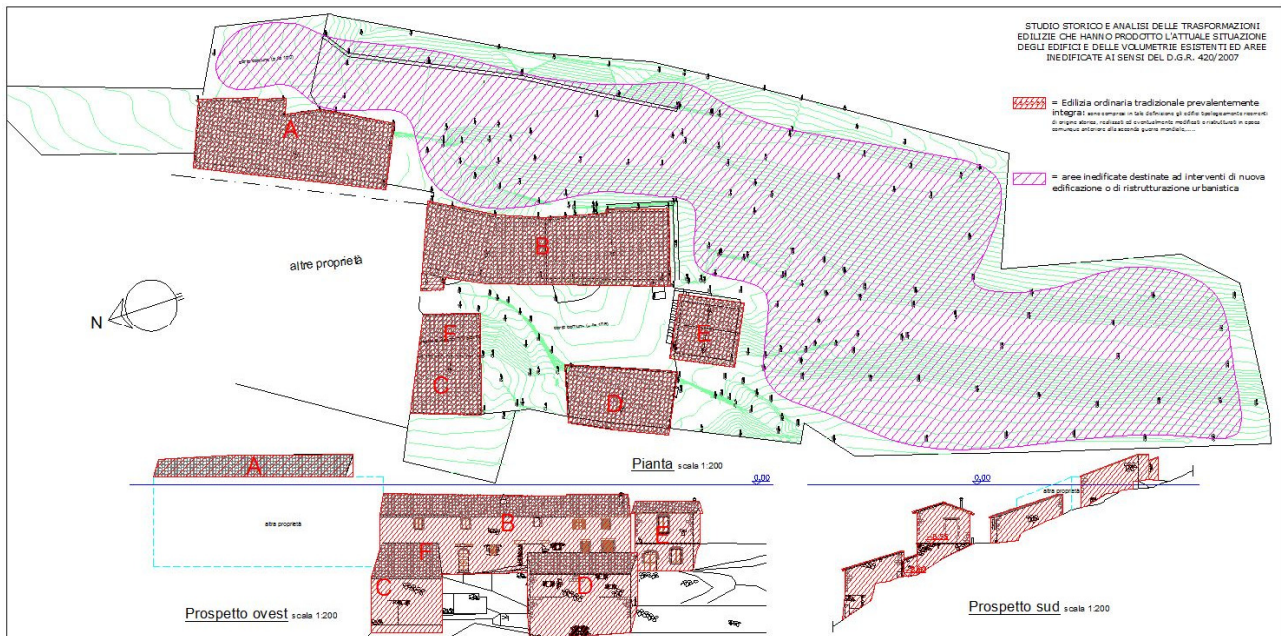
Prospetto sud



Prospetto est



Prospetto nord



Edificio B: “Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra”

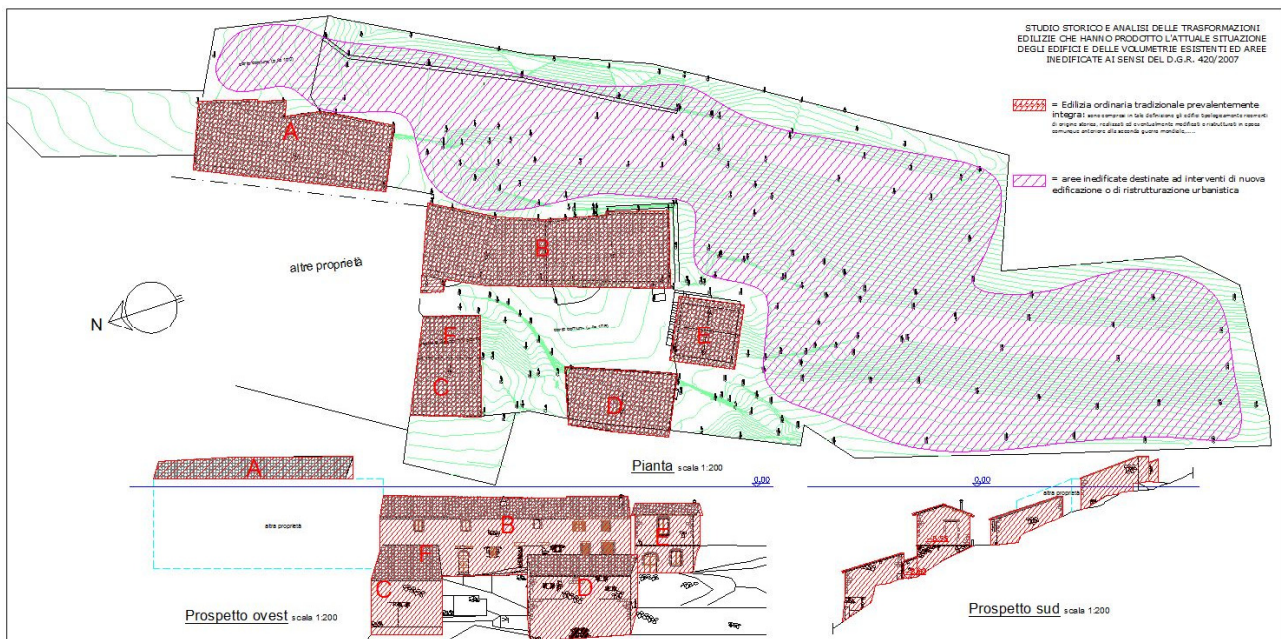
Edificio residenziale plurifamiliare in linea che affaccia su una corte comune, su due livelli: piano terra/seminterrato con stalle e ambienti residenziali, al primo piano tutto residenziale. Edificato intorno all'800, si presenta ora frazionato in più unità immobiliari (foglio 46 particelle 110 sub 1, 110 sub 2, 110 sub 3, 101 sub 3). Anche questo edificio è abbandonato da anni, è completamente fatiscente ma presenta ancora tutte le caratteristiche architettoniche degli edifici rurali-residenziali della zona. I muri perimetrali-strutturali sono in pietra locale a vista, le strutture orizzontali sono realizzate con orditure lignee di tipo ordinario con intradosso a vista, la copertura in coppi ad unica pendenza, sporti di gronda in parte con zampini in legno e pianelle, in parte con solo coppi sporgenti, infissi in legno.



Prospetto ovest



Prospetto est

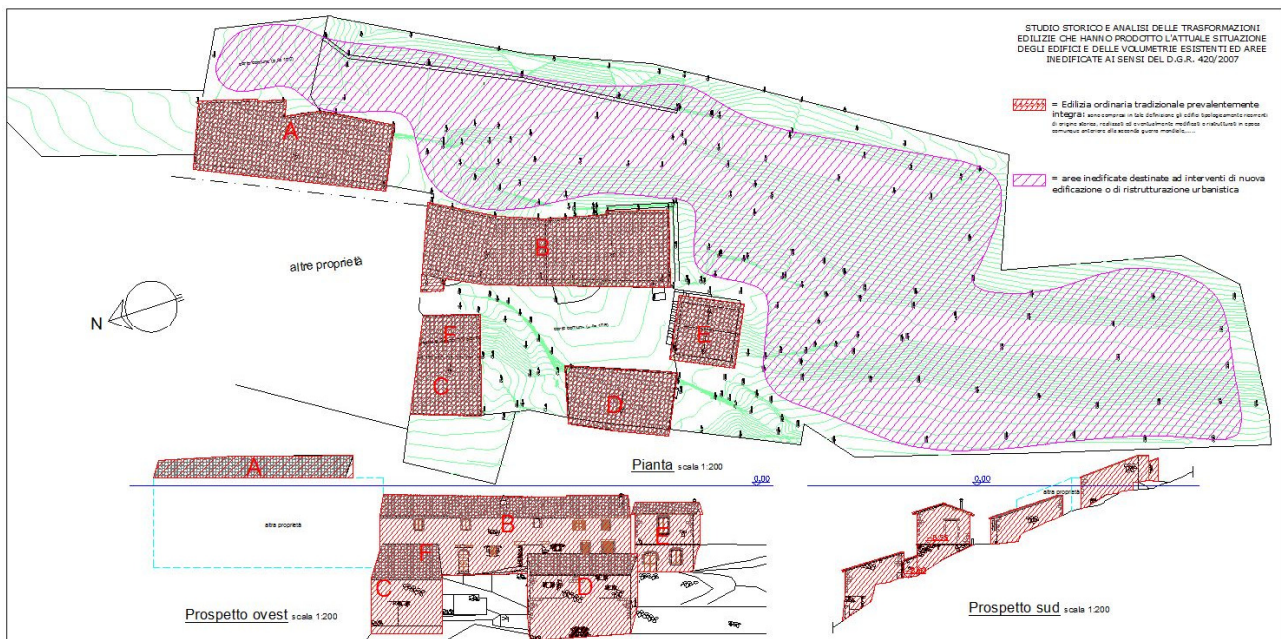


Edificio C: “Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra”

Porzione di edificio ad uso prettamente agricolo con destinazione a stalla risalente all'800 (foglio 46 particella 105 sub 2). Anche questo edificio è abbandonato da anni, è completamente fatiscente ma presenta ancora tutte le caratteristiche architettoniche degli edifici rurali della zona. I muri perimetrali-strutturali sono in pietra locale a vista, le strutture orizzontali sono realizzate con orditure lignee di tipo ordinario con intradosso a vista, la copertura in coppi ad unica pendenza, sporti di gronda con coppi sporgenti, infissi in legno ove presenti.



Prospetto sud



Edificio D: “Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra”

Edificio ad uso prettamente agricolo su due livelli: al piano terra/seminterrato stalla, al piano primo fienile risalente all'800 (foglio 46 particella 107 sub 1, 107 sub 2). Anche questo edificio è abbandonato da anni, è completamente fatiscente ma presenta ancora tutte le caratteristiche architettoniche degli edifici rurali della zona. I muri perimetrali-strutturali sono in pietra locale a vista, le strutture orizzontali sono realizzate con orditure lignee di tipo ordinario con intradosso a vista, la copertura in coppi ad unica pendenza, sporti di gronda con coppi sporgenti, infissi in legno ove presenti.



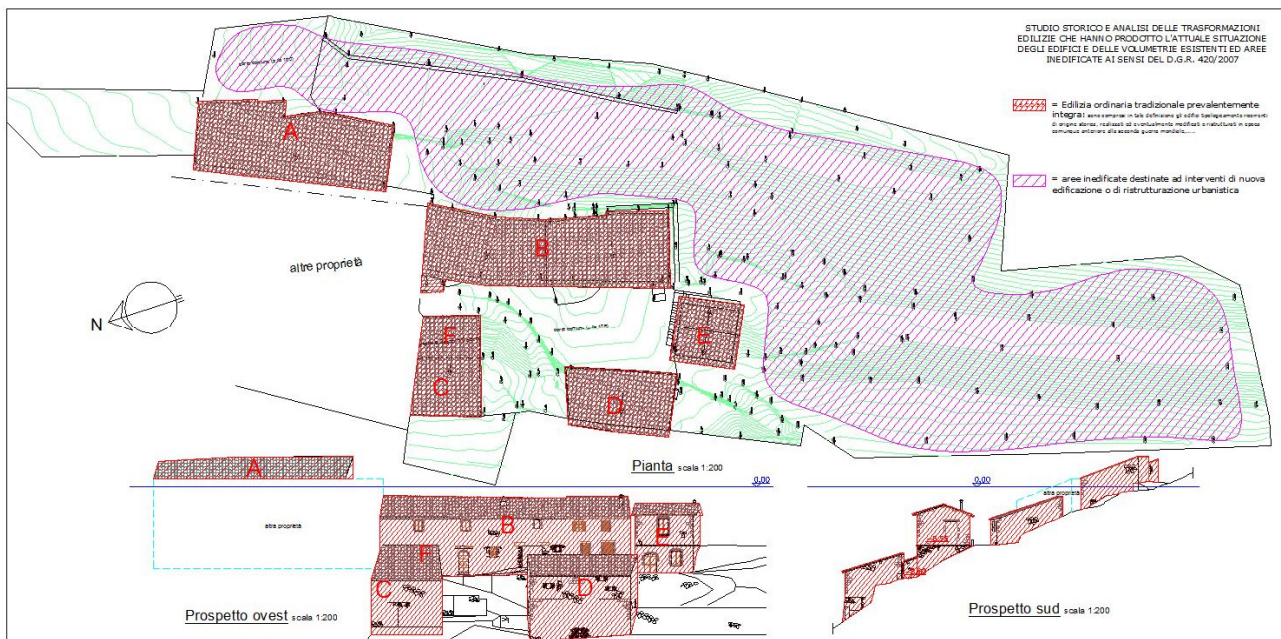
Prospetto sud



Prospetto est



Prospetto nord



Edificio E: “Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra”

Fabbricato ad uso abitativo su due livelli: piano seminterrato cucina, piano terra letto e bagno collegati da una scala esterna, risalente agli anni 50-60' realizzato ingrandendo un preesistente accessorio agricolo graffiato alla p.lla 108 del Catasto Terreni, di modestissime dimensioni. Questo edificio nella forma e dimensione attuale è stato inserito in mappa ed accatastato il 30/07/2012 come dimostrato nei certificati catastali allegati (Allegato 1).

L'edificio anche se si differenzia da tutti gli altri, è comunque espressione della cultura edilizia tradizionale (tetto a due falde, dimensioni di porte e finestre, solaio interpiano in ferro e laterizio). E' realizzato con alcuni elementi qualificanti comunemente reperibili, muratura in pietra e manto di copertura in coppi, anche se potrebbe risultare estraneo al contesto organico e prevalentemente integro, per forma, materiali e tecniche costruttive, nel quale è inserito, è comunque meritevole di conservazione in quanto le caratteristiche tipologiche ne suggeriscono il mantenimento e la conservazione.



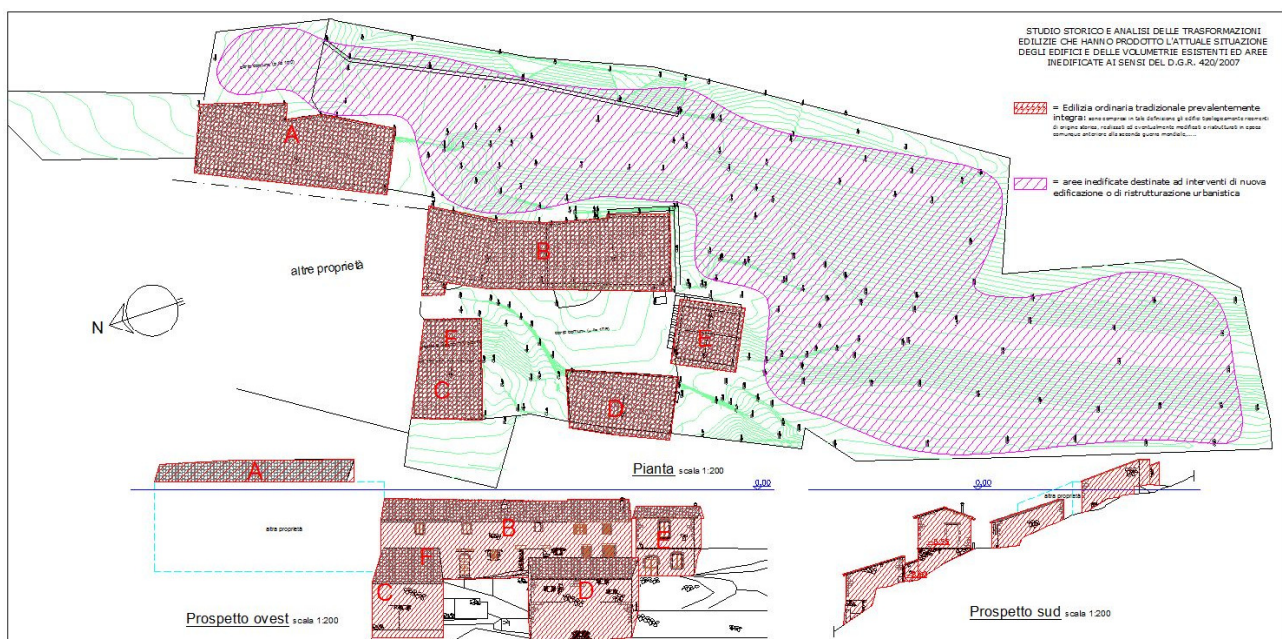
Prospetto ovest



Vista nord



Prospetto nord

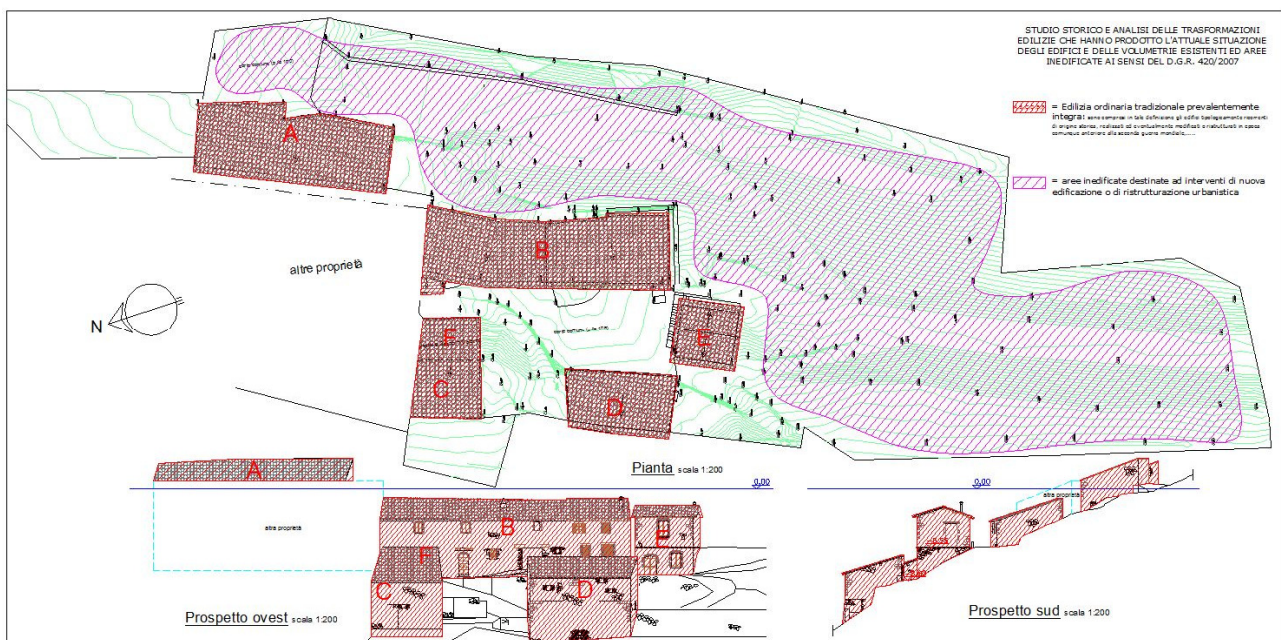


Edificio F: “Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra”

Porzione di edificio ad uso prettamente agricolo con destinazione a stalla risalente all'800 (foglio 46 particella 105 sub 2). Anche questo edificio è abbandonato da anni, è completamente fatiscente ma presenta ancora tutte le caratteristiche architettoniche degli edifici rurali della zona. I muri perimetrali-strutturali sono in pietra locale a vista, le strutture orizzontali sono realizzate con orditure lignee di tipo ordinario con intradosso a vista, la copertura in coppi ad unica pendenza, sporti di gronda con coppi sporgenti, infissi in legno ove presenti.



Prospetto sud



Intervento

L'intervento proposto è progettato secondo le indicazioni dello studio e analisi delle trasformazioni edilizie che hanno prodotto l'attuale situazione degli edifici e delle volumetrie esistenti ed aree in edificate ai sensi della D.G.R. 420/2007.

Edifici "A", "B", "C", "D", "F": "Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra"

Per questi edifici tutti gli interventi previsti sono finalizzati al restauro conservativo nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art. 12 della D.G.R. 420/2007 (... *Per gli edifici compresi nell'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a, b, c, e g e gli interventi di cui alla lett. d riguardanti esclusivamente opere interne, della l.r. n. 1/2004...*).

Edificio "E": "Edilizia ordinaria tradizionale, prevalentemente integra"

Per questo edificio, anche se per caratteristiche tipologiche e materiali costruttivi è stato ricompreso nell'edilizia "ordinaria tradizionale prevalentemente integra" è stato comunque realizzato negli "anni 60", è attualmente su due livelli con una cucina al piano terra-seminterrato e una camera da letto e bagno al primo piano, collegati da una scala esterna, per un riuso più razionale, vista l'esiguità dello spazio interno, si rende necessario un piccolo ampliamento al piano terra-seminterrato, per realizzare la scala interna e il bagno.

Edificio "G,H": "opere di ristrutturazione urbanistica"

All'interno del comparto minimo di intervento sono inseriti vari edifici che essendo espressione dell' "edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra", saranno oggetto di solo restauro conservativo.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o totale ristrutturazione edilizia saranno realizzati nell'area all'interno del comparto minimo di intervento individuata come "aree inedificate destinate ad interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica" sempre nel rispetto dell'indice della densità fondiaria, che nel caso della nostra zona B0 è pari a 3,00 mc/mq, includendo nella densità fondiaria la volumetria esistente:

Volume Ammissibile = sup. totale comparto x 3,00 mc/mq = 2526,00 x 3,00 = 7.578,00 mc

Volume Stato Attuale = 1.618,11 mc

Volume previsto dal piano attuativo proposto = 907,81 mc

Volume Stato Attuale + Volume previsto dal piano attuativo proposto = 2525,92 mc

2525,92 mc < 7.578,00 mc

I nuovi corpi di fabbrica da realizzare saranno intonacati con finitura regolare a grana media e colorati in pasta in unica tinta, scelta fra quelle ricorrenti nel tratto di strada interessato e comunque intonate al colore delle facciate degli edifici adiacenti. I contorni ed i giunti in comune tra le parti ricostruite e quelle conservate possono, se necessario, essere evidenziati secondo i casi con un leggero solco o con una più ampia rientranza, per mediare con un vuoto rispettivamente l'accostamento tra vecchio e nuovo di elementi complanari o di parti e strutture situate su piani incidenti. Il tutto in applicazione comunque delle norme di cui al Cap. V della D.G.R. 420/2007.

Piscina

La piscina, anch'essa realizzata all'interno delle "aree inedificate destinate ad interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica" come da predetta D.G.R. 420/2007, dovrà essere di modeste dimensioni, di forma rettangolare e molto allungata, posizionata parallelamente alle curve di livello del terreno, il rivestimento interno di colore sabbia, elementi di finitura e solarium dovranno essere in cotto ed allontanata da tutti gli edifici, sia quelli esistenti che quelli di nuova costruzione, in modo da rendere più visibile il distacco di detto elemento architettonico con i restanti manufatti edilizi.

Trevi, 05/06/2013

Marice Falcinelli architetto