

PIANO DI RECUPERO

“A.M.C.M.”

Finalizzato alla ristrutturazione edilizia attraverso recupero di volumetria a seguito demolizione fabbricati pericolanti in Rocchetta Tanaro via Nicola Sardi ,da destinare ad uso residenziale con annesso autorimesse.

Relazione rielaborata a seguito verbale n. 9 /2017 del 09/10/2017 della commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario.

Prot. Rif. 22796 del 04/10/2017

RELAZIONE TECNICA

RICHIEDENTI: Baglione Giuseppe nato a Rocchetta Tanaro (AT) il 07/06/1965 e Zanellato Silvestra nata a Felizzano (AL) il 21/12/1964 entrambi residenti in Rocchetta Tanaro via Nicola Sardi n.15

“ Eden Serra S.r.l.” con sede in via Dodecaneso n.30 10146 Genova p.iva 01581420997 in capo al legale rappresentante e amministratore unico Dott. Luigi Zucchi

ANALISI DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO:

Inquadramento urbanistico vigente PRG

L'intervento di recupero, risulta localizzato in area che il vigente PRGC. classifica come area di centro storico delimitato con la **sigla 2.1 A – 2.1 B con la quale sono ammessi interventi art. 11 N.T.A. Lett. “e “[sostituzione edilizia (come riportato nell'art. 13 lett. d bis) della L.R. n.56/77 e s.m.i.)]gli interventi di integrale sostituzione dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma] .**

STATO PRECEDENTE DEL SITO DI INTERVENTO

L'area in generale era costituita da fabbricati in linea con sviluppo anche verso interno cortile con facciate principali prospettanti su via Nicola Sardi e con facciate secondaria affaccianti su cortili interni o in aderenza con altri fabbricati.

Vedi documentazione fotografica pre-demolizione

L'area sui cui ricade l'intervento, è posta in zona centrale dove sono presenti edifici costruiti tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo essenzialmente adibiti a residenze compreso piano terra e fino ad un massimo di tre piani, laboratori o locali rustici per la sosta e per il deposito al piano terra.

Gli edifici esistenti, compreso quelli oggetto di intervento, non presentavano vincoli di tutela storica e/o architettonica, non erano interessati da sistemi naturalisti/ambientali di particolare rilevanza o altri elementi che ricondussero gli stessi a particolare valore storico-ambientale

Il sito interessato dall'intervento proposto, era occupato da fabbricati che nel tempo sono stati oggetto di parziali demolizioni.

Una antecedente al marzo 1990 relativa ad una porzione di edificio individuato in planimetria con la lettera -B- e mappale 217; una seconda porzione di fabbricato parzialmente crollata e demolita successivamente al 1990 individuato in planimetria con la lettera -C- mappale 214 e 216 ed infine la demolizione totale a seguito ordinanza n. 38/2014 emessa dal Sindaco Pro-tempore del Comune di Rocchetta Tanaro (relativamente ai fabbricati individuati con lettera -A- mappali 219 – 218) che ordinava la messa in sicurezza o la demolizione per evitare pericolo imminente di crollo con interessamento della viabilità pubblica e sedimi privati.

PROGETTO EDILIZIO OGGETTO DI INTERVENTO

Area di intervento e contesto ambientale.

Il sito di intervento a demolizione avvenuta risulta perimetrato da due lati con edifici su tre piani fuori terra e alcune porzioni rustiche ad uno o due piani fuori terra; sui lati opposti da due arterie veicolari interne al contesto urbano di cui una principale che attraversa il Comune di Rocchetta Tanaro da nord a sud, (via Nicola Sardi) che mette in comunicazione con la strada provinciale 27 per Asti.

Contesto verificabile attraverso documentazione fotografica già in atti.

Proposta progettuale

Progetto edilizio da attuarsi attraverso PIANO DI RECUPERO denominato “*A.M.C.M.*” finalizzato alla ristrutturazione edilizia con recupero di volumetrie esistenti documentate attraverso perizie giurate depositate agli atti.

La destinazione è residenziale con annesse autorimesse, definito attraverso elaborati grafici di progetto allegati e di supporto alla presente relazione secondo le seguenti modalità di intervento:

Il nuovo fabbricato, costituito da tre piani fuori terra come gran parte dei vecchi fabbricati precedentemente demoliti e quelli limitrofi esistenti, andrà a dare continuità alla cortina di fabbricati presenti sulla via Nicola Sardi attraverso un arretramento di circa mt. 1,20 rispetto al filo edilizio della via pubblica per creare una maggiore visuale alla circolazione prevedendo un marciapiede con ampliamento dello spazio viario in corrispondenza dell'incrocio attraverso un collegamento delle due maniche in progetto con uno smusso centrale che facilita al contempo la svolta veicolare.

L'intervento così come prospettato, va a sfruttare tutta la volumetria definita attraverso le perizie tecniche depositate presso il comune e richiamate nell'elaborato specifico secondo le seguenti destinazioni d'uso:

Piano terra- unità immobiliari ad uso residenziali, spazi comuni quali androni di ingresso, vano scala, ascensore accesso carraio, aree di manovra interno cortile, aree verdi e autorimesse da accorpate con la cessione delle singole unità.

Piano primo- unità immobiliari ad uso residenziali, spazi comuni quali androni di ingresso, vano scala, ascensore;

Piano secondo - unità immobiliari ad uso residenziali, spazi comuni quali androni di ingresso, vano scala, ascensore;

Piano sottotetto- adibito esclusivamente a libero accesso per controllo di eventuali impianti tecnologici (centrale termica e deposito idrico)

L'intervento nel suo complesso, va a definire un impianto prospettico che richiami le tipologie tipiche della via con facciate semplici e lineari, con passafuori in legno, manto di copertura in coppi vecchi su sottostante sottotegola e lattonerie (gronde, discese, faldali ecc) in lamiera preverniciata tinta testa di moro.

Le facciate verranno rifinite secondo le seguenti scelte tipologiche:

Balconi aventi dimensioni tipiche piemontesi (2,45 x 1,00) in lastra con sottostanti morioni in luserna, ringhiere in ferro con lavorazioni a barre verticali alla piemontese

simili a quelli esistenti nel contesto della via pubblica.

Serramenti in legno trattati con tonalità di colore inscurito in sintonia ai colori dello ambiente originario e circostante con persiane alla piemontese colore verde marcio con davanzali in luserna fiammata;

Facciate rifinite con cappotto esterno, tinteggiate con due soluzioni cromatiche di cui una riferita al piano terra con una colorazione "tinta sabbia rif. RAL 1014" con zoccolatura a lastre di luserna in verticale con altezza media di cm. 60/70 e restanti due piani con coloritura "giallo Torino opaco rif. RAL1023" come richiesto nel verbale della Commissione regionale con puntuale riferimento alla soluzione progettuale n.1.

Tanto si doveva ad esaurimento della stessa

Asti, lì 06/11/2017

il tecnico
Arch. Guido Maggiora