

COMUNE DI
BARGE
PROVINCIA DI CUNEO

PROGETTO DI

PIANO DI RECUPERO (Art. 41 BIS e 43 L.R. 56/77 s. m. e i.)

Area di recupero individuata in catasto al foglio 67 particella 697 – Comune di Barge (CN)
- Via Monte Media n.ro 38

ALLEGATO **A**

OGGETTO
RELAZIONE TECNICA

Il proponente

26 ottobre 2021

BUSSO Alberto

SIA – Professionisti associati
Ing. PICOTTO Franco
Via Vittorio Veneto 27 - 10061 Cavour (TO)
Tel 0121-6233 - fax 0121-69308
E mail : picotto@studiosia.it

SIA – Professionisti associati
Geom. COSTANTINO Alberto
Via Vittorio Veneto 27 - 10061 Cavour (TO)
Tel 0121-6233 - fax 0121-69308
E mail : costantino@studiosia.it

Ing. PICOTTO Franco

Geom. COSTANTINO Alberto

Piano di Recupero di libera iniziativa
Art. 41 bis e 43 della Legge Regionale 56/77

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Allegata alla proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata redatto in base agli art. 41 bis e 43 della Legge Regionale 56/77 e dell'art 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, per la realizzazione dell'intervento di "demolizione con ricostruzione" dell'edificio di civile abitazione esistente, sito in Comune di Barge (CN) Via Monte Media n. 38, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune medesimo al foglio 67 particella 697.

PREMESSA AL PROGETTO

L'intervento di "demolizione con ricostruzione" del fabbricato esistente, secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Barge, può essere attuato mediante la predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo, che ne regoli e disciplini le modalità di intervento.

La situazione dell'area in cui ci si trova a dover operare, e la condizione strutturale e distributiva in cui si trova l'edificio in oggetto, sono stati oggetto di attenta valutazione ai fine della scelta dell'intervento da porre in essere per l'intervento da attuare sul fabbricato in esame.

In particolare la conformazione del fabbricato e la distribuzione planimetrica dei locali oltre ad una situazione strutturale che rende alquanto problematico ogni tipo di intervento di ristrutturazione con risultati non direttamente commisurati all'impegno operativo ed economico che occorre mettere in campo per la riqualificazione funzionale ed estetica dell'edificio.

Queste considerazioni preliminari hanno di fatto condizionato la scelta della linea di intervento da porre atto.

L'area oggetto del Piano di Recupero, è costituita da un fabbricato di civile abitazione esistente e dalla sua area pertinenziale, il tutto è sito in Comune di

Barge (CN), in Via Monte Media n. 38 con accesso dalla via stessa, la via Monte Media nel tratto in esame è una strada a fondo cieco, in quanto lo sbocco sulla via Campo Sportivo è inibito dalla presenza di paletti dissuasori che non consentono la comunicazione tra i due assi viari.

L'area oggetto di intervento è individuata al Catasto Terreni del Comune di Barge al foglio 67 con il n.ro particellare 697.

Il fabbricato oggetto del Piano di Recupero, è costituito da due corpi di fabbrica distinti, il corpo di fabbrica principale si eleva a tre piano fuori terra ed è privo di parti interrato, mentre il corpo di fabbrica secondario è costituito da un basso fabbricato posto nella parte nord ovest della proprietà ed ha un unico piano fuori terra ed è adibito a locale deposito / legnaia.

L'edificio principale è stato costruito nei primi anni cinquanta, la richiesta di autorizzazione all'edificazione presentata dall'allora proprietario è datata 16/07/1952, in conseguenza di tale richiesta il Comune di Barge ha rilasciato il "permesso di nuova costruzione" n.ro 39 in data 10/12/1952.

Prima dell'acquisto da parte del sig. Busso Alberto, il precedente proprietario ha presentato una CILA per opere di manutenzione straordinaria relative a modeste opere di modifica interna.

La destinazione d'uso del fabbricato è esclusivamente residenziale, al piano terra sono collocati i locali pertinenziali alla residenza quali una piccola cantina, un locale caldaia, magazzino e locale di sgombero, al piano primo sono invece collocati i locali di abitazione, costituiti da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico, al piano secondo (sottotetto) si trovano due locali di sgombero.

Il collegamento verticale tra i diversi piani del fabbricato è costituito da due scale esterne che consentono l'accesso al piano primo e da una scala a chiocciola interna che pone in collegamento funzionale tra di loro i tre piano del fabbricato, le ridotte dimensioni della scala a chiocciola interna non rendono di fatto molto agevole l'utilizzo della stessa.

Il fabbricato in oggetto è sempre stato utilizzato per fini abitativi dalla proprietà sia direttamente che in locazione a terzi.

Negli anni sono stati effettuati lavori manutentivi volti alla conservazione del fabbricato, ma mai interventi di ristrutturazione volti a una trasformazione del fabbricato che si presenta sostanzialmente nella configurazione originaria che aveva al momento della sua edificazione.

La scelta di operare sul fabbricato in oggetto attraverso un intervento di demolizione con ricostruzione, è stato pertanto dettato in primo luogo dalla necessità di realizzare un organismo edilizio che potesse essere rispettoso dei nuovi aspetti normativi derivanti dall'applicazione della nuova classificazione sismica del territorio e della conseguente normativa di attuazione, che non rendevano di fatto percorribile la strada del recupero funzionale e statico dell'edificio, le strutture murarie del fabbricato (muratura portante) presentano evidenti segni di vetustà, che non consentono un efficace adeguamento delle stesse alle disposizioni per gli edifici siti in zona sismica.

Gli elevati costi di un ipotetico intervento di consolidamento delle strutture murarie attuali con l'incognita dell'effettivo risultato raggiungibile, oltre ad un vincolo distributivo funzionale degli spazi abitativi condizionati pesantemente dalle attuali strutture murarie e dagli interventi di adeguamento, unitamente allo stato conservativo generale del fabbricato, hanno portato la committenza al convincimento che l'unica strada percorribile per il recupero, fosse quella di operare un intervento di demolizione dell'edificio esistente e delle sue pertinenze con il recupero della volumetria da riutilizzare per la costruzione di un nuovo edificio.

Il nuovo edificio potrà essere realizzato secondo i dettami della normativa antisismica rispettandone i parametri, inoltre operando su un edificio di nuova costruzione sarà possibile porre in essere tutti gli accorgimenti necessari ad ottenere anche un efficace contenimento dei consumi energetici imposti dalla normativa vigente; inoltre il nuovo edificio consente di accogliere quelle che sono le esigenze espresse dalla proprietà in merito alle caratteristiche distributive ed estetiche che dovrebbe avere il nuovo fabbricato.

Una delle principali esigenze della proprietà è quella di avere tutti gli spazi abitativi e di servizio alla residenza disposti su di un unico piano; pertanto il progetto è stato elaborato partendo da questa esigenza e distribuendo la

volumetria su di un unico piano fuori terra, cercando nel contempo di dare corpo ad un edificio più moderno e funzionale che potesse rispondere alle esigenze della proprietà integrandosi nel contempo con il contesto circostante. La destinazione d'uso del fabbricato sarà esclusivamente residenziale; il terreno circostante il nuovo fabbricato sarà al servizio dello stesso, con prevalenza di aree verdi, percorsi pedonali di accesso al fabbricato e all'autorimessa.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'intervento proposto con il Piano di Recupero, rientra tra le Ristrutturazioni Edilizie di tipo B descritte all'art. 8 lettera VI punto c) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. di seguito riportato :

"c) E' ammessa, solo previa formazione obbligatoria di Piano di Recupero ed a parità di volume, la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti; in tal caso non si applica alcun tipo di ampliamento tranne che nell'interrato per cantine, garages o magazzini."

L'intervento in progetto consisterà pertanto, nella totale demolizione dell'edificio esistente e la successiva edificazione di un nuovo corpo di fabbrica con le limitazioni quantitative legate alla volumetria dell'edificio preesistente, secondo quanto sopra richiamato.

L'intervento di demolizione con ricostruzione, in progetto, è volto all'integrale recupero della volumetria esistente dell'edificio principale e di quella dell'edificio secondario (legnaia), ed assume di fatto il carattere di una nuova edificazione strettamente connessa in termini di quantità edificatoria con la preesistenza.

Di seguito si riportano alcuni stralci degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione giustificatori dell'intervento proposto.

Art. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI PER L'ESERCIZIO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

a) PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R.)

1 I P.d.R. di cui all'art. 28 della legge 5/08/1978, n. 457 ed all'art. 41 bis della L.R.Piem. n. 56/77 e succ. modif. sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili e delle aree comprese nelle zone di recupero.

2 I P.d.R. possono essere proposti :

- dai proprietari singoli
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
- dal Comune nei casi previsti dal citato art. 28 della legge 457/78.

3 I P.d.R. devono contenere :

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso in atto degli immobili, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti;
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le analisi devono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture.

4) La definizione progettuale degli interventi proposti con la valutazione sommaria dei relativi costi.

Il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso, con piante, sezioni e profili nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

5) la individuazione degli immobili da espropriare ovvero da cedere da parte del privato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie (ove richieste) e di quelle di urbanizzazione secondaria nella misura minima di cui all'art. 21 della L.R. Piem. 56/77.

E' facoltà del Comune consentire che le aree per servizi sociali di cui al citato art. 21 della L.R.Piem. 56/77 e succ. modif., anziché essere reperite entro il perimetro del P.d.R., siano *monetizzate, quando siano ritenute,*

per dimensione ed ubicazione, non idonee o non razionali, ovvero non necessarie in loco.

- 6) I tempi previsti per l'attuazione del Piano con l'indicazione delle relative priorità.
- 4 Gli elaborati del P.d.R. sono quelli elencati all'art. 39 della L.R. Piem. 56/77 cui va aggiunto lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 45 della citata legge regionale, nel caso di D.p.R. di iniziativa privata.
- 5 I P.d.R. **una volta adottati**, sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse alle quali il Comune controdeduce apportando eventuali modifiche al Piano.
- 6 I P.d.R. sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le osservazioni ed hanno efficacia con la pubblicazione del B.U.R. della deliberazione comunale di approvazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge.
- 7 Il P.d.R. che interessi ambiti posti all'interno del Centro Storico - individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. - ovvero che comprenda immobili definiti dal P.R.G. beni culturali-ambientali é subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali, come previsto dall'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 8 Per quanto non previsto dal presente articolo, si applicano ai P.d.R. le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati (P.P.E. e P.E.C.).
- 9 Sono comunque fatti salvi i disposti di cui all'art. 41 della L.R. 56/77 e succ. modif.

VERIFICHE URBANISTICHE E DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Area disponibile in proprietà (misure catastali)

Foglio 67 mappale n. 697	mq	1.079
Totale	mq	1.079

Volumetria esistente complessiva (vedere conteggi tavola 5)

(VT) - Volume totale = mc 758,80

Volumetria residenziale esistente

(VRe) - Volume residenziale = mc 304,63

Volumetria non residenziale esistente

(VnRe) - Volume non residenziale = mc 454,17

Volumetria residenziale in progetto

(VRp) - Volume residenziale in progetto = mc 598,35

Volumetria non residenziale in progetto

(VnRp) - Volume non residenziale = mc 146,61

Volumetria complessiva in progetto

(VRp + VnRp) - Volume totale = mc 744,96

Volumetria soggetta a mutamento della destinazione d'uso

(VRp - VRe) - Volume residenziale in progetto - Volume residenziale esistente
= 598,35 - mc 304,63 = mc 293,72 - Oggetto di mutamento d'uso

Il progetto proposto, come dimostrano i computi piano volumetrici, non prevede il completo riutilizzo di tutta la volumetria esistente; oltre all'integrale recupero della volumetria residenziale esistente (mc 304,63) si rende necessario il mutamento di destinazione d'uso di una parte della volumetria non residenziale esistente (mc 293,72).

Rimane pertanto un residuo di volumetria non residenziale disponibile pari a mc 454,17 - (mc 146,61 + mc 293,72) = 13,84.

n. abitanti teoricamente insediabili

Volume oggetto di mutamento d'uso / 90 mq/ab. da cui :

mc 293,72 / 90 mq/ab = n. 3,26

Calcolo aree per servizi - art. 21 L.R. 56/77)

Dotazione prevista dalla L.R. 56/77 = mq/ab 25

n. ab x 25 mq/ab. = n. 3,26 x 25 mq/ab = mq 81,50

Aree monetizzabili

Ai sensi dell'art. 6 lettera a) comma 5 della N.T.A., il proponente chiede di poter monetizzare l'intera superficie delle aree per servizi come sopra determinate (mq 81,50) in quanto nello specifico caso in esame si ritiene che l'individuazione in sito di aree per servizi sociali di cui al citato art. 21 della L.R. Piem. 56/77, sia per dimensione ed ubicazione delle stesse non idonea e non razionale, ovvero non necessaria in loco".

La superficie di aree a servizi di cui si richiede la monetizzazione risulta pertanto essere di mq 81,50

Tabella riassuntiva

Volumetria totale esistente	Volumetria residenziale esistente	Volumetria non residenziale esistente	Volumetria residenziale in progetto	Volumetria soggetta a mutamento d'uso
mc 758,80	mc 304,63	mc 454,17	mc 598,359	mc 293,72

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

Il progetto proposto prevede un intervento di demolizione dell'attuale corpo di fabbrica principale avente destinazione residenziale e del corpo di fabbrica accessorio adibito a tettoia / legnaia, e la successiva ricostruzione sul lotto di terreno di un nuovo corpo di fabbrica con destinazione d'uso residenziale.

L'intervento di demolizione con ricostruzione si sviluppa nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal P.R.G.C, in particolare l'intervento proposto

fa esplicito riferimento alla volumetria dell'edificio principale e dell'edificio secondario, per la quale viene previsto il recupero mediante la costruzione di un nuovo edificio rilocalizzato nell'ambito dell'area in esame.

Come accennato in premessa le attuali condizioni del fabbricato in oggetto non consentono la realizzazione di un intervento di recupero soddisfacente sia in termini di utilizzo che in termini di rispetto delle normative antisismiche e di contenimento di consumi energetici.

Il fabbricato esistente presenta al piano terra e secondo la parte destinata ai locali accessori della residenza, al piano primo la parte destinata all'abitazione con ingresso, cucina, soggiorno, camere e servizio.

I diversi piani dell'edificio sono collegati tra di loro mediante una scala interna a chiocciola, il piano primo è inoltre raggiungibile con due scale esterne poste sui prospetti est e ovest.

Il fabbricato accessorio posto nell'angolo nord ovest della proprietà ha funzioni puramente accessorie, è un edificio con struttura portante costituita da elementi in legno, tamponamenti laterali e copertura in lastre metalliche ondulate, la sua posizione posta immediatamente ridosso dei muri di recinzione presenti sui lati nord e ovest della proprietà lo nascondono alla vista dall'esterno.

La struttura portante dell'edificio principale è verosimilmente costituita da murature portanti e solai in laterocemento o cemento pieno, con rinforzi localizzati realizzati con profilati in acciaio.

La copertura dell'edificio principale è costituita da un'unica falda con pendenza in direzione ovest/est, è costituita da un'orditura principale e secondaria in elementi lignei, e manto di copertura in tegole piane di cemento.

La carenza di manutenzione delle coperture, ma più in generale dell'intero fabbricato, venutasi a determinare a causa del mancato utilizzo dello stesso, hanno determinato in alcuni punti un consistente degrado delle strutture dell'edificio.

Il recupero dell'edificio attraverso un intervento di ristrutturazione con mantenimento dell'attuale impianto strutturale ed revisione dell'impostazione distributiva dell'unità abitativa, presenta diversi aspetti negativi caratterizzati

da gravosi lavori di consolidamento dell'edificio che condizionerebbero pesantemente anche le possibilità di una revisione della distribuzione degli elementi di collegamento verticale e dei locali soddisfacente per la proprietà.

Vi è poi la necessità di rispettare i dettami delle normative sui fabbricati in zona sismica e le normative sul contenimento dei consumi energetici.

Le recenti modifiche alla normativa riguardante la classificazione sismica del territorio e le modalità di intervento sugli edifici esistenti, nel caso di specie imporrebbero l'adeguamento delle strutture esistenti in modo tale da renderle resistenti nei confronti delle azioni del sisma.

L'adeguamento dell'edificio attuale imporrebbe l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento che andrebbero ad ulteriormente ridurre la superficie dei locali, inoltre non sarebbe possibile o perlomeno assai difficile poter ampliare o realizzare aperture ex novo sia per mettere in comunicazione tra di loro i diversi locali posti ai diversi piani dell'edificio.

L'efficacia degli interventi di consolidamento o adeguamento che si dovrebbero andare ad eseguire non giustificerebbe gli elevati costi necessari per la realizzazione delle opere che imporrebbero un adeguamento delle varie strutture dell'edificio a partire dalle fondazioni, soprattutto se posti in stretta correlazione con i benefici ottenibili in termini di fruizione dell'edificio.

Vi è poi la necessità di dover realizzare un edificio efficiente dal punto di vista del rendimento energetico, operazione che riesce assai complessa ed onerosa con le strutture dell'edificio esistente, pur con tutti gli accorgimenti messi a disposizione dalla tecnologia e dai nuovi materiali.

Tutti questi fattori hanno considerevolmente contribuito all'individuazione della tipologia dell'intervento che si intende attuare sul fabbricato in esame.

La demolizione con la successiva ricostruzione della volumetria preesistente, consente di fatto la realizzazione di una struttura portante in muratura o con telai in c.a. in grado di rispondere con efficacia alle direttive della normativa sui fabbricati in zona sismica; la realizzazione di un efficace livello di isolamento termico ed acustico dell'edificio; e da ultimo la strutturazione e l'organizzazione di spazi abitativi consoni alle esigenze della committenza, con un buon grado di funzionalità.

Le previsioni progettuali esplicitate negli elaborati grafici del Piano di Recupero, sono volte alla costruzione di un edificio unifamigliare ex novo, con una ridistribuzione planimetrica della superficie coperta che tiene conto delle preesistenze dei lotti confinanti.

Come precedentemente accennato, una delle principali necessità espresse dalla proprietà è quella di poter disporre degli spazi abitativi e non disposti su di un unico piano, senza piani interrati.

Il nuovo edificio sarà costituito da un'unità immobiliare unifamigliare dove lato strada troveranno posto i locali pertinenziali alla residenza (autorimessa, locale tecnico) e nella parte più interna del lotto in posizione più discosta dagli spazi pubblici i locali abitativi.

Il progetto prevede la realizzazione di un primo corpo di fabbrica prospettante la Via Monte Media posto ad una quota leggermente inferiore rispetto ai locali di abitazione, dove è stata collocata l'autorimessa che rimane così a più stretto contatto con la viabilità di accesso al fabbricato limitando gli spazi pavimentati per viali di accesso e cortili di manovra.

A lato dell'autorimessa si sviluppa il vialetto di accesso che porta dall'accesso pedonale all'ingresso dell'abitazione, abitazione che si sviluppa planimetricamente secondo un'asse nord / sud.

Nella parte sud sono collocati i locali di quella che viene considerata la zona giorno costituita da ingresso, soggiorno e cucina, mentre nella parte che si sviluppa verso nord è stata collocata la zona notte costituita da tre camere da letto, oltre a doppi servizi.

L'elemento di giunzione tra la parte residenziale e la parte pertinenziale (autorimessa) consente un accesso interno all'abitazione dalla rimessa oltre a ospitare il locale tecnico per l'alloggiamento delle apparecchiature impiantistiche al servizio dell'edificio.

La nuova posizione planimetrica dell'edificio sul lotto e la nuova distribuzione dei locali rendono anche necessaria la modifica della recinzione verso la via Monte Media al fine di disporre gli accessi pedonale e carraio in modo funzionale al nuovo fabbricato.

E' prevista inoltre la realizzazione di due pergolati sui prospetti est ed ovest con funzione di schermatura solare e elemento estetico dell'edificio.

La copertura dell'edificio prevede l'impiego di due diverse tipologie, una copertura con tetto a falde sulla parte residenziale ed una copertura a tetto piano sulla parte pertinenziale, dove è prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici destinati all'alimentazione elettrica del fabbricato con fonti rinnovabili.

Il piano di campagna sul quale sorgerà il nuovo fabbricato ha una lieve pendenza in direzione nord ovest / sud est, al fine di non realizzare rampe di accesso all'autorimessa eccessivamente ripide, la quota di imposta dell'autorimessa è stata ribassa rispetto al piano dell'abitazione.

L'estetica del fabbricato ha un taglio decisamente più moderno rispetto alla preesistenza e maggiormente in linea con le attuali tendenze, i fabbricati limitrofi hanno tutti un'architettura diversa gli uni dagli altri, senza un filo conduttore che li colleghi.

Nella trattazione delle facciate esterne, si è pensato ad un edificio dalle linee moderne ma con elementi di finitura che non lo rendessero totalmente estraneo al contesto; contesto che investe anche l'edificio che ospita la scuola materna che ha anch'esso una pluralità di stili ed architetture che vanno dall'edilizia prefabbricata, all'edilizia tradizionale, dalle coperture piane alle coperture a falde.

La struttura dell'edificio in progetto sarà costituita da una muratura portante in laterizio o da una struttura intelaiata in c.a., la finitura esterna delle facciate, al fine di poter rispettare i limiti previsti dalle normative sul contenimento dei consumi energetici, sarà realizzata o un rivestimento a cappotto rifinito con un intonaco colorato in pasta.

I serramenti saranno realizzati preferibilmente con profilati in alluminio a taglio termico con vetrocamera basso emissiva, la chiusura, l'oscuramento e la schermatura solare delle aperture verrà realizzata con un sistema di tende veneziane a lamelle metalliche orientabili ad azionamento motorizzato.

I pergolati e gli elementi decorativi della facciate che sporgono dal filo esterno delle murature, saranno realizzati ove possibile in c.a. oppure con una struttura

metallica con funzione di supporto al rivestimento in lamiera di acciaio preverniciato e degli elementi in profilato di alluminio che fungono da frangisole.

La copertura a falde principale sarà costituita da cornicione orizzontale di ridotto spessore, mentre la struttura di sostegno del manto di copertura potrà essere realizzata in c.a. o in alternativa con un'orditura in legno lamellare, elementi questi che non saranno visibili dall'esterno.

Il manto di copertura sarà preferibilmente in tegole di laterizio a profilo piano o in alternativa da lastre in acciaio verniciato, con greca per l'aggraffatura e fissaggi a scomparsa.

La copertura a tetto piano dell'autorimessa e dei locali accessori sarà adeguatamente coibentata e impermeabilizzata con guaine.

La sistemazione delle aree pertinenziali dell'edificio verrà realizzata con materiali idonei all'impiego a cui sono destinate, vi saranno delle aree sistemate a verde piantumato; mentre i percorsi di accesso all'abitazione e all'autorimessa sarà pavimentato in pietra, o con masselli in c.a. o con cubetti in porfido o pietra.

Relativamente alla dotazione di servizi, l'area si presenta sostanzialmente già urbanizzata, sono quindi da realizzare i soli allacciamenti alle reti di distribuzione dei principali servizi pubblici peraltro già esistenti all'interno del lotto.

Si ritiene che l'intervento proposto con il Piano di Recupero, come illustrato dagli elaborati grafici allegati e dalla presente relazione, consenta il raggiungimento di un buon risultato in termini di inserimento del nuovo edificio nel contesto edificato circostante.

Cavour li 26.10.2021

Il Progettista

Ing. Franco Picotto _____

Geom. Alberto Costantino _____