

Premessa

La presente relazione illustrativa è finalizzata ad illustrare i contenuti del Piano di Recupero del Patrimonio edilizio esistente ex art. 41 bis e 43 della L.R. 56/77 che interessa un ambito individuato nel Progetto Definitivo della 3^a Variante strutturale generale del PRGC – Delibera C.C. 66 del 12.12.2012 come **CENTRO STORICO** nel concentrico della Città di Castellamonte, strada san Bernardo – vicolo Felizatti – via Cesare Battisti (come specificato dall'art. 26 delle Norme di Attuazione e nella Tavola C 5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI Centro Storico).

Nello specifico, l'area di proprietà individuata in mappa Catasto terreni F. 5 mappali n°299, 300, 301, 419 corrisponde a mq 1550,00 circa, così come l'area della perimetrazione dell'ambito specifico soggetto a S.U.E. (Piano di Recupero) come da P.R.G.C.

L'intervento prevede la sostituzione edilizia e l'ampliamento fino alla concorrenza dell'indice fondiario di area con incremento di carico insediativo, previa demolizione e conseguente ricostruzione con ampliamento e recupero della volumetria esistente a fini edilizi abitativi (e pertinenze).

Nello specifico, l'area oggetto del P.d.R. è di proprietà del signor MUSSO Giancarlo, residente in via Tenente Morello n°19 a Castellamonte.

In data 14 settembre 2015 al protocollo n°12992 è stata depositata richiesta di correzione dell'errore materiale inerente la perimetrazione del Piano di Recupero nel Centro Storico di Castellamonte, identificato nella Tavola 5 nel Progetto definitivo della 3^a Variante strutturale generale al P.R.G.C., per poter redigere uno Strumento Urbanistico Esecutivo in tale ambito.

Il S.U.E., nello specifico un Piano di Recupero, agli art. 41 bis e 43 della L.R. 3/2013 andrà a definire le regole di intervento e le quantità volumetriche puntuali che dovranno essere seguite per la realizzazione dell'intervento edilizio.

L'individuazione del P.d.R. ha definito la redazione di un Piano particolareggiato attuabile mediante Concessioni convenzionate.

Nella fattispecie il Piano di Recupero prevede una ristrutturazione edilizia con tipologia di intervento di tipo B ai sensi delle norme del P.R.G.C. , che interesserà entrambi i fabbricati all'interno della perimetrazione del P.d.R.

La richiesta di modifica del P.R.G.C art. 17 commi 8-9 della L.R. 56/1977 e commi 4-5-8 delle N.T.A. del P.R.G.C. è stata approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n° _____ del _____

1- Quadro conoscitivo

I fabbricati su cui insistono le previsioni del Piano di Recupero si trovano a Ovest rispetto alla perimetrazione del centro storico di Castellamonte.

I fabbricati dell'ambito di intervento sono ubicati nell'isolato definito a nord da strada San Bernardo, a ovest da via Cesare Battisti, a est da vicolo Felizatti e a sud da altre proprietà private.

L'accesso esistente avviene da vicolo Felizatti, sul quale prospettano l'accesso pedonale e carraio alla corte interna e agli edifici.

Il collegamento viario verso il centro del Comune di Castellamonte si snoda percorrendo da Via Angelo Barengo (che incrocia con strada San Bernardo) sino alla rotonda insistente sulla Strada Provinciale che disimpegna la Via Barengo attraverso Via Caneva sino a giungere in Piazza Martiri della Libertà, ove hanno sede il Municipio, la Chiesa Parrocchiale e la Rotonda Antonelliana.

L'ambito del SUE è composto da: un fabbricato principale di civile abitazione (che definiremo fabbricato A), un basso fabbricato pertinenziale (fabbricato B), una corte interna privata e un giardino a nord.

2- Analisi tipologica

Il complesso esistente, caratterizzato dai due edifici A e B con sviluppo lineare posti uno di fronte all'altro, si affaccia su una corte unica alla quale si accede attualmente dal vicolo Felizatti.

Il fabbricato A è così composto:

✓ al piano terreno:

a partire da ovest wc, stalla, deposito, locale di sgombero, altro locale di sgombero con retrostante ripostiglio, altro ripostiglio, ulteriore locale di sgombero e deposito, scala che conduce al piano primo;

✓ al piano primo:

a partire da ovest wc, balcone su cui affacciano: tettoia aperta (fino al piano sottotetto), due camere con retrostanti altre due camere, cucina, soggiorno e camera;

✓ al piano secondo sottotetto:

tettoia aperta e due sottotetti non abitabili.

Il fabbricato B è così composto:

✓ al piano terreno:

a partire da ovest tettoia, deposito, un altro deposito e stalla;

✓ al piano sottotetto:

a partire da ovest tettoia, sottotetto non abitabile, deposito e altro sottotetto non abitabile.

Ambedue i fabbricati, che risultano essere di antica costruzione (fine Ottocento) si presentano in un pessimo stato di conservazione; è pertanto evidente che, trovandosi in centro storico, si renda necessario un intervento di ristrutturazione tramite il Piano di Recupero, al fine di dare maggior decoro all'area sulla quale gravita.

I fabbricati sono in muratura con tamponamenti in muratura, copertura con orditura in legno e manto in coppi, serramenti in legno e vetro, intonaco tradizionale interno ed esterno.

Tutta la proprietà è recintata quasi interamente in muratura e comprende una corte interna e un giardino privato a nord.

Nel complesso si riscontrano elementi architettonici a piano terreno in parte a voltini e per il resto orizzontamenti piani; la tipologia è quella tradizionale ad abitazione con pertinenze. Si riscontra un elemento di pregio riconducibile alla decorazione architettonica: si tratta della cornice in laterizio che fregia l'attuale accesso pedonale da vicolo Felizatti; pertanto, tale ornamento verrà mantenuto, pur non utilizzando più tale ingresso nel nuovo progetto.

3- Condizioni igienico sanitarie, analisi dei degradi e consistenza statica degli edifici

Il complesso appare strutturalmente stabile ma inagibile, poiché, come detto, risulta in pessimo stato di conservazione: si rilevano distacchi di intonaco e erosione delle malte, presenza di umidità e muffe superficiali; le coperture necessitano di interventi di messa in sicurezza, in quanto sono in parte pericolanti; i serramenti sono ormai fatiscenti; si riscontrano degradi di tipo naturale dovuti alla vegetazione che attacca soprattutto il fabbricato B.

4- Quadro esigenziale e caratteri progettuali dell'intervento

Il Piano di Recupero ha essenzialmente la funzione di recupero edilizio di parte del patrimonio architettonico; tuttavia, dato lo stato di degrado degli edifici, si ritiene opportuno procedere alla demolizione degli stessi, al fine di recuperare la volumetria esistente e ampliarla laddove possibile.

Va comunque sottolineato che dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici di pregio architettonico e storico esistenti: nello specifico, verrà recuperato e restaurato il fregio che funge da cornice nell'ingresso pedonale esistente.

La progettazione

Si può quindi affermare che l'intervento in progetto tratterà un recupero abitativo mediante demolizione dello stato esistente e conseguente ricostruzione con ampliamento della volumetria attuale, al fine di poter realizzare un edificio residenziale plurifamiliare, ben integrato nel contesto preesistente.

Il progetto proposto come Piano di Recupero manterrà inalterato il carattere originario dell'edificio, sottolineando gli aspetti compositivi, i materiali e gli aspetti tecnici che hanno originato i fabbricati attuali.

Caratteristiche progettuali dell'intervento

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un fabbricato A a destinazione residenziale a due piani fuori terra più un piano mansardato e un piano interrato su tre lati (nord, ovest ed est) e un basso fabbricato B adibito a rimesse.

Il fabbricato A, che avrà uno sviluppo planimetrico simmetrico e rettangolare (ad eccezione della parte curva in corrispondenza del vano ascensore), sarà così composto:

✓ al piano seminterrato:

box, cantine e vani tecnici, ingressi che conducono ai due vani scala - ascensore;

✓ al piano rialzato:

due bilocali e due trilocali, tutti serviti da balconi sia a nord sia a sud, due vani scala – ascensore;

✓ al piano primo:

due bilocali e due trilocali, tutti serviti da balconi sia a nord sia a sud, due vani scala – ascensore;

✓ al piano secondo mansardato:

due bilocali e due trilocali, tutti serviti da balconi a nord e da terrazzini a sud, due vani scala – ascensore.

Al piano seminterrato si accederà mediante una rampa centrale posta a nord.

La copertura sarà con orditura in legno e manto di copertura in coppi, i solai piani saranno in laterocemento, la muratura perimetrale in mattoni e gli intonaci di tipo tradizionale.

Il vano ascensore sarà caratterizzato da facciate e copertura in vetro strutturale.

I balconi e o terrazzini avranno andamento curvilineo e saranno caratterizzati da ringhiere in ferro battuto a disegno ondulato.

I serramenti avranno telaio in legno e come sistemi oscuranti sono previste gelosie.

Il fabbricato B, che avrà uno sviluppo planimetrico rettangolare, sarà così composto:

✓ undici box auto singoli con apertura di tipo basculante.

La copertura di tale edificio sarà in lamiera grecata, i solai saranno in laterocemento e la muratura perimetrale sarà in mattoni con intonaci tradizionali.

La sagoma degli edifici, l'altezza degli stessi, le dimensioni planimetriche, il numero delle unità immobiliari, definiti negli elaborati grafici e tecnici, mantenendo inalterato il numero degli edifici e la loro tipologia, hanno carattere puramente indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei singoli Permessi di Costruire.

Si precisa inoltre che non costituirà varianti al Piano di Recupero l'utilizzo della residua SLP consentita dalle N.T.A. del PRGC di mq 415,94 (1550 mq SLP massima del P.d.R. – 1134,06 mq SLP indicativa del P.d.R.) sia in un eventuale piano mansardato in più, sia in aumento della manica o modifica della sagoma, nel rispetto comunque inderogabile dell'altezza massima prescritta all'art. 26 delle NTA ($h_{max} = 12,50 \text{ m}$) e della SLP massima realizzabile di 1550,00 mq.

5- Interventi ammessi e modalità attuative

Gli interventi previsti nel Piano di Recupero sono inerenti a:

- Ristrutturazione di tipo B con sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice fondiario di area con incremento di carico insediativi, previa demolizione e conseguente ricostruzione.

L'intervento proposto produrrà infatti aumento teorico di carichi insediativi e gli standard urbanistici risultano verificati, come riscontrabile dai calcoli planovolumetrici presenti negli elaborati allegati alle tavole di progetto.

Modalità attuative

Il piano particolareggiato potrà essere attuato attraverso la predisposizione di richiesta di Permesso di Costruire. I richiedenti dei singoli permessi di costruire dovranno comunque produrre regolare titolo di proprietà o altro atto equivalente prima del rilascio dello stesso.

È previsto un assoggettamento ad area pubblica a parcheggio o a servizi sul lato nord della perimetrazione del P.d.R.

6– Opere di urbanizzazione

Il complesso edilizio perimetrato oggetto dell'intervento, essendo su un'area già completamente urbanizzata ed antropizzata, è dotato di tutti i sottoservizi.

Lungo la strada comunale San Bernardo e la via Cesare Battisti sono presenti tutte le infrastrutture di urbanizzazione primaria: acquedotto pubblico, rete di adduzione gas metano, fognatura mista, caditoie per la raccolta delle acque piovane, rete di adduzione energia elettrica.

Il nuovo fabbricato A verrà allacciato a tutti i sottoservizi, pertanto non è prevista la realizzazione di Opere di urbanizzazione.

Il nuovo fabbricato B verrà allacciato alla rete di adduzione energia elettrica.

7– Caratteri dimensionali dell'intervento

Superficie territoriale

La superficie territoriale del Piano di Recupero, così come perimetrata su base catastale, è pari a circa 1550,00 mq.

La superficie catastale di proprietà è di circa 1550,00 mq.

8- Capacità insediativa residenziale - fabbisogno di aree a servizi pubblici - standard

Si contempla un aumento teorico di carichi insediativi e gli standard urbanistici risultano verificati, come riscontrabile dai calcoli planovolumetrici presenti negli elaborati allegati alle

tavole di progetto. Inoltre va rilevata la presenza di aree a servizi pubblici consolidate e limitrofe al fabbricato in oggetto.

9- Fabbisogno di aree per parcheggi privati

Si rende necessario prevedere aree a parcheggio privato interne alla perimetrazione del P.d.R.: infatti sono previsti box nel basso fabbricato B a sud, nel piano seminterrato del fabbricato A e posti auto nella parte nord dell'area in oggetto.

10- Relazione finanziaria

Per il Piano di Recupero in analisi è previsto assoggettamento ad uso pubblico / dismissione di superfici a parcheggio; pertanto la relazione finanziaria si occuperà esclusivamente del calcolo di eventuali monetizzazioni, oltre che del calcolo degli oneri concessori.

Oneri di urbanizzazione : calcolati su base tabellare, come previsto dal Comune di Castellamonte

Costo di costruzione : calcolato su base tabellare in riferimento alla scheda regionale.

11- Assoggettabilità a VAS

L'art. 6 del D.Lgs 152/06, ai commi 2 e 3, stabilisce che :

1 . Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi :

- a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria e dell'ambiente per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto;
- b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli

habitat naturali della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'art. 5 del d.P.R. 8 settembre 1997, n°357 e successive modificazioni.

2 . Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art. 12.

Nel caso specifico, il Piano di Recupero di libera iniziativa proposto all'adozione comunale, non può in alcun modo essere assimilato a quelli elencati in termini tassativi dal sopra citato comma 2 dell'articolo 6; infatti il Piano di Recupero in oggetto non pianifica il territorio e non incide sulla destinazione dei suoli, ma si limita a regolare interventi alla scala esclusivamente edilizia relativi a ambito già edificato.

Fermo restando l'ottemperanza alle norme del P.R.G.C., che consentono l'esecuzione di interventi edilizi solo subordinatamente all'approvazione di un P.d.R., è del tutto evidente che, con riguardo all'intervento in oggetto, lo strumento urbanistico esecutivo è svuotato di ogni valenza pianificatoria e, conseguentemente, privo di qualsivoglia possibile rilevanza ambientale.

Anche la verifica di assoggettabilità alla VAS (di cui al comma 3 dell'art. 6) sarebbe priva di senso, in quanto i piani ed i programmi da sottoporre a tale procedura sono comunque sempre quelli previsti dal comma 2, e cioè quelli elaborati per la pianificazione territoriale e la destinazione dei suoli.

Particolare rilevanza assume la definizione di "piani e programmi" sancita dall'art. 5, comma 1 , del D.LGS **152/06**:

piani e programmi : gli atti e i provvedimenti di pianificazione e di programmazione comunque denominati compresi quelli cofinanziati dalla Comunità europea nonché le loro modifiche :

- 1) che sono elaborati e/o adottati da una autorità per essere approvati, mediante una procedura legislativa, amministrativa, o negoziale
- 2) che sono previsti da disposizioni legislative, regolamento o amministrative.

Con riferimento alla sopracitata definizione, risulta evidente che, nel caso di specie, il Piano di Recupero non è predisposto da alcuna “ autorità”, bensì è redatto e proposto su libera iniziativa (come testualmente recita la rubrica dell’ art. 43 della LR 56/77) da parte di soggetti privato. Tale aspetto sembrerebbe ulteriormente confermare l’esclusione del P.d.R. dal campo applicativo della Valutazione Ambientale Strategica.

12- Elaborati del Piano di recupero

Tavole

TAV. 1 _ ESTRATTI CARTOGRAFICI E INQUADRAMENTO GENERALE

TAV. 2 _ PERIMETRAZIONE D’INTERVENTO S.U.E. E URBANIZZAZIONI

TAV. 3 _ SITUAZIONE ESISTENTE: PIANTE

TAV. 4 _ SITUAZIONE ESISTENTE: PROSPETTI E SEZIONI

TAV. 5 _ SITUAZIONE IN PROGETTO: PIANTE

TAV. 6 _ SITUAZIONE IN PROGETTO: PROSPETTI E SEZIONI

Allegati

AII. A _ RELAZIONE TECNICA

AII. B _ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AII. C _ SCHEMA DI CONVENZIONE

AII. D _ RELAZIONE FINANZIARIA

AII. E _ COMPUTI PLANO VOLUMETRICI

AII. F _ TABELLA SUPERFICI AEROILLUMINANTI

AII. G _ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA