

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
**Per LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA PERTINENZIALE
DELLA CASA CANONICA PARROCCHIALE, CON
REALIZZAZIONE DI PIAZZETTA AD USO PARCHEGGIO
PUBBLICO e REALIZZAZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO
COSTITUITO DA n. 4 UNITA' RESIDENZIALI**

[REDACTED]

Committenti: [REDACTED]
[REDACTED]

Dati catastali degli immobili:

Immobili identificati al N.C.E.U.:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni Revisionato:

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

I fabbricati in oggetto della seguente richiesta di Piano Integrato di Intervento sono classificati nel P.R.G. in zona A "nucleo storico-di antica formazione".

Il complesso immobiliare risulta composto da un edificio a destinazione residenziale, alcuni edifici pertinenziali a destinazione accessoria e un area pertinenziale attualmente adibita a cortile a servizio della sopradetta casa canonica.

SITUAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Edificio residenziale.

Tale fabbricato, attualmente costituito dall'abitazione parrocchiale, è distribuito su due piani con sottotetto non abitabile; al piano terra sono situate una portico-veranda, tamponato da serramenti in ferro, antistante all'ingresso, disimpegno, cucina, pranzo, soggiorno, studio per il parroco e w.c.; il piano primo, accessibile mediante scala interna, è suddiviso in n. 4 camere da letto, bagno, disimpegno e loggia tamponata da laterizio. L'edificio dispone di un piano sottotetto con altezza media pari a ml 1,50 avente funzione di locale caldaia, cui si accede mediante scala situata nella loggia.

Le caratteristiche dimensionali dell'edificio sono di mq 135,71 di Superficie Utile abitabile e mq 51,92 di Superficie accessoria non residenziale.

Il fabbricato attualmente versa in condizioni di degrado statico-materico tale da rendere necessari urgenti interventi di restauro conservativo, riassumibili per sommi capi come sotto esposti:

- sostituzione di tutte le dotazioni tecnologiche in quanto non più in grado di soddisfare i requisiti di legge in materia di sicurezza, inoltre l'impianto idraulico mostra evidenti lesioni alle tubature che hanno originato infiltrazioni d'acqua nelle murature e negli orizzontamenti che potrebbero danneggiare la portata statica dell'impalcato;
- realizzazione di vespaio aereato perché le murature al piano terra risentono del fenomeno generalizzato dell'umidità di risalita e quindi

presentano numerosi distacchi di intonaco. Il fenomeno è talmente marcato che in alcuni punti si intravede la muratura in mattoni;

- Opere di consolidamento statico in quanto il fabbricato presenta in alcuni punti delle crepe e fessurazioni passanti sulle murature portanti perimetrali;
- Sostituzione completa della media e piccola orditura lignea del tetto, a causa soprattutto di interventi realizzati non a regola d'arte nonché di carenza manutentiva ordinaria e straordinaria, perdurante da almeno trent'anni.

Si fa notare inoltre che l'attuale disposizione dei locali non rende funzionale l'utilizzo dell'edificio a seguito delle mutate esigenze del parroco e della parrocchia, pertanto si prevede anche una radicale redistribuzione degli spazi interni.

Edifici perinenziali.

Tali fabbricati sono costituiti da porzioni realizzate fra gli anni sessanta e gli anni ottanta ed hanno funzione accessoria all'abitazione. Gli edifici sono situati a nord del complesso e più precisamente si suddividono in vari locali, così descritti:

- Porzione ad uso locale caldaia, ripostiglio e soprastante fienile, tale porzione è la più vecchia fra le porzioni accessorie, ed è situata a nord in adiacenza al fabbricato residenziale, attualmente risulta pressoché inutilizzata;
- Porzione ad uso androne di accesso e magazzino ex teatrino. Il locale in oggetto risulta essere stato edificato nella seconda metà degli anni sessanta e originariamente aveva funzione ricreativa per la parrocchia, infatti era adibito a teatrino per le rappresentazioni dei parrocchiani. Attualmente ha perso l'utilità iniziale e è utilizzato semplicemente come magazzino per la parrocchia;

- Porzione ad uso autorimessa-ripostiglio. Tale edificazione è stata realizzata nella prima metà degli anni ottanta ed è stata oggetto di sanatoria richiesta in data 03 giugno 1986. Il fabbricato risulta suddiviso in un ripostiglio adiacente alla porzione ex teatrino, un'autorimessa attualmente utilizzata, ed un ripostiglio lavanderia. Adiacente a questo edificio si trova un porticato ad uso magazzino per attrezzi da giardino, anch'esso sanato nel 1986.

Complessivamente i fabbricati hanno superficie coperta di mq 130,12 ed una volumetria pari a mq 398,42. Per tali fabbricati si prevede la totale demolizione ed il conseguente recupero con traslazione di volumetria.

Corte esclusiva.

Il complesso in oggetto dispone di una corte pertinenziale a destinazione giardino ed orto, attualmente tale corte è inutilizzata eccezion fatta per una parte a nord adibita ad orto.

INTERVENTO IN PROGETTO

Il Piano Integrato di Intervento di cui all'oggetto prevede le seguenti opere:

Edificio residenziale.

L'intervento sul manufatto prevede, come già sopra specificato, un risanamento conservativo materico, un adeguamento statico strutturale, nonché una riqualificazione d'uso funzionale alle mutate esigenze parrocchiali mediante la redistribuzione interna dei locali, tali opere si articoleranno nel seguente modo:

- il piano terra sarà suddiviso in portico, cui verranno eliminati i tamponamenti in serramento esistenti, ingresso-soggiorno, studio, cucina, bagno e vano scala;
- al piano primo verranno posizionati un locale ad uso studio con predisposizione cucina, n. 2 camere da letto con relativi servizi

perinenziali, e loggia aperta in quanto verranno rimossi i tamponamenti in laterizio presenti.

L'intervento si rende necessario in quanto l'attuale disposizione dei locali non soddisfa le esigenze della parrocchia e del parroco. Inoltre la disposizione in progetto consentirà, qualora la Curia Vescovile non dovesse più assegnare un parroco pro tempore per la parrocchia di [REDACTED], la suddivisione del fabbricato in due distinte unità residenziali mediante la semplice chiusura di due porte situate nel nuovo vano scala.

Edifici pertinenziali.

L'intervento prevede la totale demolizione dei fabbricati pertinenziali posizionati a nord dell'edificio principale con il conseguente recupero volumetrico.

In sostituzione dell'autorimessa esistente verrà realizzato una tettoia in legno con funzione posto macchina a servizio dell'unità residenziale. La tettoia sarà divisibile in modo da creare due posti macchina in previsione futura della divisione del fabbricato principale in due unità residenziali.

Si fa presente che la demolizione avverrà in modo che l'androne esistente su via Cristoforo Colombo venga mantenuto.

Corte esclusiva.

L'intervento prevede la riqualificazione dell'area con recupero funzionale a destinazione pubblica. Le opere in progetto sono le seguenti:

- Realizzazione di parcheggi pubblici da cedere al comune. Il Piano Integrato prevede la riconversione della porzione a sud dell'area con la realizzazione di n. 14 posti macchina con relativo spazio di manovra e aiuole verdi con posizionamento di panchine sul fronte strada di via Cristoforo Colombo. Il parcheggio avrà superficie pari a mq 527,73.
- Riconversione in area edificabile di una porzione dell'area di pertinenza, posizionata a nord ovest del complesso e avrà superficie pari a mq 554,16.

Si prevede la realizzazione su tale area di un fabbricato residenziale, avente volumetria di circa 911,26 mc ottenuti parzialmente mediante convenzionamento con il Comune di [REDACTED] cui verranno ceduti a titolo definitivo i parcheggi di cui sopra, e parzialmente mediante la traslazione delle volumetrie derivanti dalla demolizione dei fabbricati pertinenziali posti a nord del complesso. Il lotto verrà servito mediante realizzazione di viale carraio dotato di n. 5 parcheggi che verrà ceduto a titolo definitivo al Comune di [REDACTED] come standard urbanistico. Le caratteristiche dell'edificio residenziale sono desumibili dall'allegato elaborato grafico.

- Cessione di porzione di area in edificabile ad uso orto-giardino a privati cittadini residenti a nord del cortile in oggetto, la superficie dell'area da porre in vendita è pari a mq 198,11.

Si fa notare che l'intervento verrà realizzato con tecniche costruttive, materiali e disposizioni planivolumetriche rispettosi del tessuto urbano circostante, con tetti e gronde in legno, copertura in coppi o tegole in cemento tipo coppo, pilastri e lesene in mattoni vecchi a vista, intonaci al civile esterni colorati con tinte chiare nei colori delle terre, serramenti in legno, ecc; verrà inoltre prestata la massima attenzione per un utilizzo di materiali bioedili ed a basso impatto ambientale e per l'ottenimento di elevate prestazioni in termini di efficienza energetica delle unità immobiliari in progetto.

Verranno mantenuti tutti gli elementi peculiari significativi delle sovrapposizioni architettoniche succedutesi nel tempo, caratterizzanti l'edificio residenziale esistente, compatibilmente con le limitazioni intrinseche di natura statico-strutturale e di sicurezza dell'edificio .

██████████, li 05 dicembre 2008

I Tecnici

Si allega alla presente:

- Estratto di mappa;
- Estratto di P.R.G;
- Conteggi planivolumetrici;
- Calcolo analitico delle volumetrie;