Firmato digitalmente da

LIVIO GIOVANNI GARBELLINI

CN = GARBELLINI LIVIO GIOVANNI
O = Collegio Geometri di Sondrio/80000580144
C = IT

COMUNE DI SERNIO **(SONDRIO)**

PIANO DI RECUPERO EDILIZIO PER RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATI IN VIA FREMANTLE - Fg. 10 mappali 19-20-21 -

Richiedenti : **Sig. PROVENZANO MARCO**

Sig. CRAPELLA SIRO ATTILIO

TAV. E - RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

- Ubicazione fabbricatl.

I fabbricati oggetto della proposta di **Piano di recupero in variante** sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sernio al Fg. 10 mappali 19-20-21 con terreni e corti adiacenti, di proprieta', distinti con i mappali 13-14-16-17-18-31-33.
Sono ubicati nella contrada centrale denominata "Piazza" in prossimita' della Chiesa parrocchiale e non lontano dal municipio, hanno accesso da via Fremantle attraversando l'andito distinto con il n. 22.

- Inquadramento urbanistico.

Nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato il 30.04.2013 con delibera C.C. n. 5, i fabbricati sono individuati nella disciplina degli ambiti territoriali in "Art. 3.1.1 Nuclei di antica formazione".
Gli immobili di cui all'ambito suddetto erano stati censiti nel vecchio P.R.G. con schede di intervento dei singoli edifici del Centro Storico, che sono state allegate al nuovo P.G.T. e ne fanno parte integrante, nelle schede viene definito per ciascun mappale l'intervento edilizio ammesso.

- Stato di fatto fabbricato.

I fabbricati in oggetto sono stati realizzati presumibilmente prima del 1900, sono posti a schiera in direzione N/S a est dell'andito di accesso n. 22.

Mappale 19 :
Il fabbricato, prospiciente su via Fremantle, e' libero sui tre lati, ha una forma quasi triangolare, e' posto su tre livelli, piano terra, piano primo e piano sottotetto non collegati fra loro da vano scale interno.
Il fabbricato non ha elementi di particolare interesse architettonico, e' in cattivo stato di conservazione ed ha subito (porzione ovest) interventi successivi.
Il fabbricato e' realizzato con muratura perimetrale, e parte anche interna, in pietrame e malta, le solette interne sono in legno con soprastanti caldane in malta.
L'orditura portante della coperture e costituita da sono in tondi grezzi in legno di abete con soprastante assito e manto di copertura in "piode della Valmalenco".

Mappale 20 :

Il fabbricato e’ attualmente posto su tre livelli, di cui un piano seminterrato ad suo deposito/ripostiglio, , il piano primo ad uso residenziale, adibito ad abitazione principale del Sig. Provenzano, ed il piano primo (sottotetto) utilizzato come ripostiglio/soffitta, i piani non sono collegati fra loro da un vano scale interno.

Il fabbricato non ha elementi di particolare interesse architettonico, e' in uno stato di conservazione buono ed ha subito interventi successivi.

Il fabbricato e' realizzato con muratura perimetrale, e parte anche interna, in pietrame e malta, le solette interne sono in legno con soprastanti caldane in malta.

L'orditura portante della coperture e costituita da sono in tondi grezzi in legno di abete con soprastante assito e manto di copertura in tegole di fibrocemento tipo "Duravit".

Mappale 21 :

Il fabbricato e’ attualmente posto su tre livelli, di cui un piano interrato ad suo cantina, , il piano terreno ad uso residenziale ed il piano primo (sottotetto) utilizzato come ripostiglio/soffitta, i piani non sono collegati fra loro da un vano scale interno.

Il fabbricato non ha elementi di particolare interesse architettonico, non subisce interventi da moltissimo tempo ed e' in uno stato di conservazione pessimo.

Lo stato dell'edificio presenta un degrado tale da non permetterne l'utilizzo in alcun modo in quanto molto pericoloso anche solo entrarci.

Le murature perimetrali sono in pietrame con legante di pessima qualita', il muro a sud e' spanciato verso l'interno, non ha piu' verticalita' ed e' gia' stato oggetto parecchi anni fa di integrazioni con mattoni in cemento che risultano pero' slegate dalla muratura originaria e con pericolo di crollo.

Le solette interne sono in legno, parti con soprastanti caldane in malta, a causa delle infiltrazioni d'acqua dal tetto sono marciscenti e staticamenti instabili.

L''orditura portante delle coperture sono in tondi grezzi in legno di abete con soprastante assito e manto di copertura lamiera zincata.

Le travi di copertura sono marciscenti, presentano dei cedimenti con flessione verso il basso, sono sorrette da puntelli provvisori ma praticamente sono prossime al crollo con pericolo per i fabbricati limitrofi sia di proprieta' che non.

Le coperture sono tutte con tipologia a due falde, direzione est-ovest, con gronda esterna in legno a vista.

La finitura esterna delle facciate presenta porzioni in pietrame e malta e porzioni con intinaco rustico con grado di finitura molto grossolano e disomogeneo.

Le aperture esterne dei fabbricati sono in parte prive di serramenti ed in parte con serramenti in legno con ante d'oscuro, al piano primo(sottotetto) dei mappali 19 e 21 vi sono presenti dei vuoti murari privi di serramento.

Il fabbricati ' confinano a sud con i mappali 31 e 33, di proprieta', a nord con i mappali 13-14-16-17-18 tutti di proprieta', sul lato est parte con il mappale 31 e parte con l'andito comune n. 22, sul lato ovest con i mappali 9 e 10 di altrui proprieta'.

- Premesse.

Il fabbricato n. 19 e' suddiviso in due subalterni ciascuno di proprieta' dei due richiedenti, vista la forma e la distribuzione interna dei vani e delle proprieta' non si presta ad un agevole utilizzo independente da parte dei due proprietari.

Il sig. Provenzano Marco e' proprietario dei due fabbricati n. 20 e 21 di fg. 10 accessibili, dall'andito n. 22, ma solo a piedi in quanto con larghezza insufficiente per il passaggio di autoveicoli.

Il sig. Provenzano vorrebbe poter accedere con i veicoli all'esistente autorimessa del mappale n. 20 ed eseguire dei lavori di ristrutturazione con realizzazione di parcheggio privato e nuova autorimessa nel mappale n. 21;

Al fine di risolvere, almeno in parte, le problematiche anzidette la soluzione piu' congeniale e' quella che prevederebbe la demolizione totale del fabbricato n. 19, che consentirebbe al sig. Provenzano di allargare il passaggio dell'andito 22 fino a farlo diventare carrabile e accedere alle sue autorimesse e poter eseguire i lavori di ristrutturazione.

Il sig. Crapella Siro e' proprietario del limitrofo fabbricato n. 363 di fg. 8, sul lato opposto di via Fremantle, totalmente privo di autorimessa e spazi per parcheggio privato, con la demolizione del mappale 19 avrebbe la possibilita' di accedere ai mappali 17-18 e nell'interrato dei quali ricavare un autorimessa pertinenziale ed un parcheggio privato.

Per quanto riguarda il mappale 21, a seguito di sopralluoghi e rilievi, visto il pessimo stato di conservazione ed il degrado dell'edificio si ritiene motivata la soluzione progettuale proposta **della demolizione e successiva ricostruzione mediante Piano di Recupero in variante alle N.T.A. del Piano delle Regole.**

La variante alle N.T.A. al Piano delle Regole si rende necessario in quanto per i fabbricati in oggetto, soggetti a schedatura come tutti gli edifici del centro storico, la scheda prevede una ristrutturazione edilizia di 2° grado (in quanto fabbricati con caratteristiche di minor pregio).
Ma pur ammettendo sia sovralzi che ampliamenti non ne consente la demolizione da cui la necessita' di richiedere Piano di recupero in variante allo strumento urbanistico vigente.

Si e' ritenuto di presentare un unico progetto di recupero per i tre fabbricati in quanto sono compresi in un medesimo nucleo, in aderenza e con una funzionalita' comune fra di loro.

- Opere in progetto

Mappale 21 :
Vista la necessita' di rendere il fabbricato sicuro, staticamente adeguato alle vigenti normative, la necessita' di ampliare il piano interrato con la realizzazione un parcheggio/autorimessa si e' optato per la sua completa demolizione e ricostruzione con le medesime dimensioni planialtimetriche e sagoma esterna.

Il fabbricato verra' quindi ricostruito con una suddivisione che prevedera' al piano interrato un vano uso centrale termica ed un'autorimessa pertinenziale da destinare a parcheggio privato, con accesso carrabile sul lato est, ai piani terra e primo (sottotetto) un unica unita' abitativa (giorno-notte) suddivisa in atrio, soggiorno-cucina, disimpegni, due bagni, camera matrimoniale e tre camere di cui due con balcone.
Sul mappale n. 33, posto a sud del fabbricato n. 21, si realizzera' un'autorimessa pertinenziale completamente interrata collegata in interrato con il mappale 21.
I tre piani del fabbricato verranno collegati fra loro da una scala interna.

Con gia' detto i lavori di ristrutturazione comporteranno la realizzazione di un fabbricato con medesima superficie in pianta, medesima sagoma, medesime quote di appoggio dell'orditura principale della copertura.
Verra' invece leggermente aumentata la pendenza delle falde al fine di avere una maggior garanzia sulla tenuta all'acqua del manto di copertura.
Causa la maggior pendenza falde e le opere esterne che si descrivono sotto, il volume fuori terra del fabbricato subira' un leggero incremento pari al 4,66 % e quindi entro i limiti previsti dalle N.T.A..

Mappale 19 :
Al fine di risolvere, almeno in parte, le problematiche sopracitate la soluzione piu' congeniale e' quella che prevederebbe la demolizione totale del fabbricato n. 19 consentendo al sig. Provenzano di utilizzare la porzione di sedime ad est (provvisoriamente definita 19/b) per allargare il passaggio veicolare in fregio all'andito n. 22.
La porzione di sedime ad ovest (provvisoriamente definita 19/a) verrebbe utilizzata dal sig. Crapella, per realizzare l'accesso all''autorimessa interrata da realizzarsi sui mappali in aderenza n. 17 e 18.
L'autorimessa sarebbe al servizio e pertinenza del fabbricato n. 363 di fg. 10, non formerebbe un nuovo volume in quanto verrebbe realizzata all'interno del perimetro formato dai fabbricati adiacenti n. 19-20-9-11 ed emergerebbe dall'attuale piano di campagna di non piu' di cm. 150 come previsto dalle N.T.A. :

- Art. 1.3.1 Definizioni ed indici urbanistico edilizi.
5 - V (Volume del fabbricato): .....
Non sono conteggiati nel computo del volume del fabbricato i volumi dei seguenti corpi tecnici ed accessori :
- piani interrati e seminterrati non destinati a residenza, ad uffici, e ad attivita' produttive o commerciali. Quelli seminterrati purche non emergenti piu di m. 1.50 dalla quota di imposta dell'altezza di cui al precedente punto 4 del presente articolo.

I dettagli e le modalita' d'intervento relativi alla ricostruzione del mappale 21 e dell'autorimessa sui mappali 17 e 18 verranno meglio definiti nella richiesta di titoli edilizi, da parte dei singoli proprietari, che seguiranno l'approvazione del presente Piano di Recupero.

Sernio, li 23.03.2017

I Progettisti :

_____ _____