



RICHIEDENTE

MARTA LUPI

PROGETTO DI

**PIANO DI RECUPERO RELATIVO A UN INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE**

RELAZIONE TECNICA



LOCALIZZAZIONE

Solarolo Rainerio - Via Guarneri n. 1
Foglio di mappa n. 5 - mappali n. 308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318

Il Committente

Marta Lupi

I Tecnici incaricati

**Geom. Dalmazio Zagni
Arch. Damiano Chiarini**

25 ottobre 2021

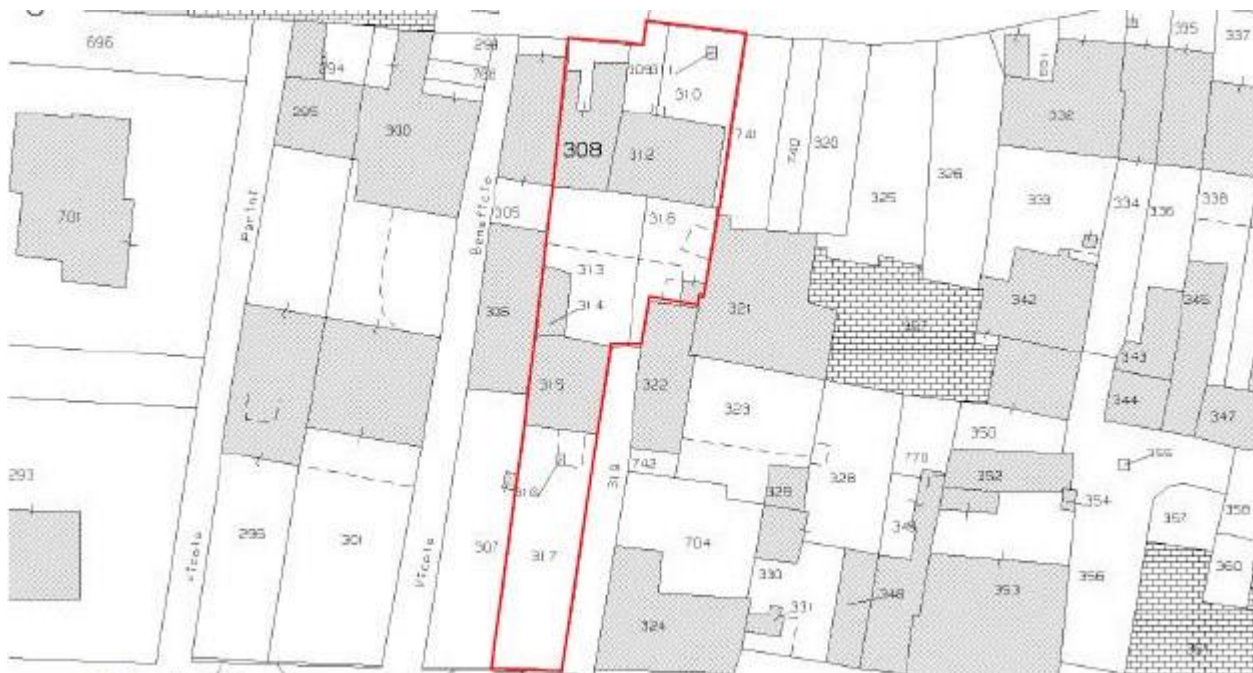
PREMESSA

La sig.ra Marta Lupi intende recuperare tramite Piano di Recupero un immobile di proprietà posto all'interno dell'ambito di antica formazione di Solarolo Rainerio.

Con la presente istanza chiede alla Commissione del Paesaggio parere sull'intervento proposto.

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Solarolo Rainerio al fg. 5 - mappali n. 308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318.



Estratto di mappa

Nel P.G.T. vigente "Tav. PR1: Classificazione del territorio comunale:" l'immobile ricade nel "Tessuto urbano consolidato – (T.U.C.)", all'interno del perimetro di "Delimitazione ambito di antica formazione – centro storico e zone di recupero (L. 457/1978), in "Ambito di antica formazione – centro storico (Parte IV, capitolo 5, Disp. Att. Del P.d.R.).

L'area è indicata nella "Tav. PR5: sensibilità del paesaggio" in "classe 3 sensibilità media".



AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (T.U.C.)

- DELIMITAZIONE AMBITO DI ANTICA FORMAZIONE - CENTRO STORICO E ZONE DI RECUPERO (L. 457/1978)
- AMBITO DI ANTICA FORMAZIONE - CENTRO STORICO (PARTE IV, Capitolo 5, Disp. Att. del Pd.R)
- AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO (PARTE IV, Capitolo 6, Disp. Att. del Pd.R)
- AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (PARTE IV, Capitolo 8, Disp. Att. del Pd.R)
- PIANI ATTUATIVI IN FASE DI ESECUZIONE (PARTE VI, Capitolo 1, Disp. Att. del Pd.R)
- AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO ARTIGIANALE - INDUSTRIALE (PARTE IV, Capitolo 7, Disp. Att. del Pd.R)
- VERDE PRIVATO (PARTE IV, Capitolo 21, Disp. Att. del Pd.R)

Estratto del P.G.T._Tav.PR1



CLASSIFICAZIONE DEL PAESAGGIO

- CLASSE 4 SENSIBILITA' ALTA
- CLASSE 3 SENSIBILITA' MEDIA
- CLASSE 2 SENSIBILITA' BASSA
- CLASSE 1 SENSIBILITA' MOLTO BASSA

Estratto del P.G.T._Tav.PR5

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'immobile fa parte di un aggregato lineare di edifici residenziali giustapposti a edifici agricoli che danno origine a una sequenza di filamenti edificati che si attestano sulla Via Giuseppina in alternanza con le corti agricole di maggiori dimensioni.

L'immobile in esame si compone di fabbricati residenziali, posti a nord del lotto, di un barchessale a sud e da fabbricati superfetativi addossati alle case incongruenti al contesto.

Fabbricati residenziali

Le case presentano una pianta rettangolare e sono disposte su due livelli. Osservandone la conformazione planimetrica possiamo ritenere che la costruzione sia avvenuta in tempi prossimi ma diversi, così come avveniva abitualmente per le costruzioni rurali otto-novecentesche che subivano ampliamenti o modifiche in ragione delle necessità familiari contingenti.

Possiamo individuare nella porzione est il nucleo originario a cui probabilmente era affiancato il fienile successivamente trasformato in abitazione. Più tarda deve essere la costruzione della porzione ovest che presenta anche un'altezza inferiore.

I fabbricati presentano struttura in muratura, solai in legno e laterizio, tetto a due falde in travi e assito di legno con soprastante manto di copertura in coppi.

La facciata sud della porzione est è scandita da due ordini sovrapposti separati da cornice marcapiano leggermente aggettante e cornice di gronda lineare. Il primo ordine presenta una finitura superficiale a bugnato, zoccolo leggermente aggettante, porta centrale d'ingresso in legno e finestre disposte simmetricamente contornate da cornici lisce aggettanti. Il secondo ordine presenta una finitura a bugnato sotto la linea delle finestre e a intonaco per la restante parte, le finestre, allineate alle sottostanti, mostrano cornici lisce aggettanti.

A ridosso della facciata nord sono presenti, da un lato, un locale cantina con soprastante loggia coperta da lastre in fibrocemento con amianto e dall'altro un locale a un piano adibito a bagno.

La facciata sud della porzione ovest della casa presenta uno zoccolo leggermente aggettante e finitura a intonaco, non sono presenti cornici marcapiano e di gronda. La porta d'ingresso in alluminio ha l'architrave più basso rispetto a quello della finestra. Il primo piano presenta due finestre di cui una allineata a quella sottostante.

A ridosso della facciata troviamo un fabbricato basso superfetativo composto da tettoia e pollaio.



Lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trovano i fabbricati residenziali è mediocre, sono presenti infatti diffusi distacchi degli intonaci dovuti all'umidità delle murature che hanno causato il progressivo degrado dei materiali soprattutto nei locali esposti a nord.

Barchessale

Sul lato sud del lotto è presente un barchessale in muratura a vista con copertura a due falde, capriate, travi e assito in legno con soprastante manto in coppi. Una porzione del barchessale è a disposta su due livelli: al piano terra troviamo un locale chiuso per il ricovero degli attrezzi, un deposito aperto. La restante area è costituita da un portico a tutta altezza.

Nel cortile interno a ridosso della barchessa è stato realizzato un fabbricato in muratura a due piani con tetto in travetti di cemento, tavole e manto di copertura in lastre di fibrocemento con amianto. Il fabbricato accessorio ospita al piano terra un locale di deposito e una lavanderia e al piano primo un locale legnaia accessibile solo dall'esterno.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano di Recupero è stato redatto in conformità allo strumento urbanistico locale, la zona di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all' art. 27 della legge 457/1978, modificata dalle leggi 127/1997 e 179/1992, coincide con l'ambito di antica formazione.

Si assumono le Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, Parte IV capitolo3- categorie d'intervento nell' ambito di antica formazione, centro storico e capitolo 5- Interventi ammessi.

DATI PLANIVOLUMETRICI

Per i dati Planivolumetrici, redatti secondo le Disposizioni Attuative - Parte II Attuazione del piano delle regole – capitolo 1, si rimanda alle tavole AR-07 e AR-08.

STANDARD URBANISTICI

Ai sensi del capitolo 1.5 (Parte II) delle Disposizioni di Piano del PGT vigente le aree per i servizi pubblici e attrezzature sono così quantificate:

Destinazione residenziale	Slp	mq	432.28
	Volume	mc	1295.84
	1295.84 / 150 mc	ab	8.64
	Attrezzature pubbliche (18 mq/ab)	mq	155.52
	Parcheggi (6 mq/ab)	mq	51.84
Totale	Aree per servizi pubblici	mq	207.36

Standard di Piano di Recupero, stato di fatto: 319,44 mq
Standard di Piano di Recupero, progetto: 207.36 mq < 319.44 mq

Pertanto, essendo la superficie da destinare a servizi nel presente Piano di Recupero inferiore a quella già soddisfatta dal Piano, si ritiene adempiuto l'obbligo di cessione degli standard.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Edificio residenziale

L'intervento proposto prevede la completa demolizione dei fabbricati residenziali e relative superfetazioni e la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale a due piani sul sedime della porzione est e la realizzazione di un portico aperto e di un pergolato sul sedime della porzione ovest. La tipologia architettonica adottata rispetta i caratteri morfologici di quella attuale. Saranno infatti mantenute le caratteristiche della facciata scandita in due ordini con cornici marcapiano, finitura a bugnato del primo livello, zoccolatura aggettante e cornici lineari attorno alle finestre. La facciata sud mantiene l'impaginato regolare delle aperture rettangolari che viene proposto anche sulla facciata nord. Il tetto, a due falde, avrà una struttura in travi e travetti di legno e manto in coppi di recupero. La struttura portante dell'edificio sarà realizzata in muratura in laterizio portante dimensionato secondo la normativa vigente, solaio interpiano in laterocemento e solai di copertura in legno. L'isolamento termico sarà realizzato dall'esterno con pannelli in eps di spessore adeguato alla vigente normativa sul contenimento dei consumi energetici. I serramenti sono previsti di legno laccato con oscuranti in legno o alluminio a disegno "classico" idoneo all'installazione in centro storico. Soglie e bancali saranno in pietra naturale con finitura spazzolata/fiammata. Il portico laterale sarà realizzato con pilastri in muratura, travi e travetti in legno e copertura in coppi.



Barchessale

L'intervento sul barchessale sarà limitato ad interventi di pulizia delle murature, posa di onduline sottocoppo e riposizionamento del manto in coppi.

Il fabbricato accessorio sarà oggetto di bonifica del manto di copertura in lastre di fibrocemento con amianto e sostituito con onduline sottocoppo e manto in coppi.



Aree esterne

Nella corte interna sarà rimossa la pavimentazione in calcestruzzo e sostituita con pavimentazione drenante in blocchi antiscivolo con finitura superficiale anticata dai colori caldi.

MATERIALI e COLORI

Per i materiali e i colori si rimanda alla tav. AR_10 allegata.

Allegati:

- Relazione Tecnica
- AR 01 _ Inquadramento territoriale
- AR 02_ Sdf_Planimetrie
- AR 03_ Sdf_Sezioni e prospetti
- AR 04_Sdp_Planimetrie
- AR 05_Sdp_Sezioni e prospetti
- AR 06_ Sdc_Planimetria, prospetti e sezioni
- AR 07_Dati planivolumetrici: superficie coperta e permeabile
- AR 08_Standard urbanistici
- AR 09_Sdf_Doc. Fotografica
- AR 10_Rendering

San Giovanni in Croce, 25 ottobre 2021

I Tecnici incaricati
Geom. Dalmazio Zagni
Arch. Damiano Chiarini