



Aree Protette  
**Appennino Piemontese**

Lerma, 11 agosto 2016

## **ALLEGATO TECNICO**

**Oggetto: interventi di ristrutturazione di edificio residenziale sito in Fraz. Capanne di Marcarolo, Comune di Bosio (AL).**

**Istanza formulata dalla proprietaria, Sig.ra Paola Sgarlata, prot. n.1002 del 27.07.2016.**

In allegato all'istanza sono pervenuti a questo ufficio gli elaborati progettuali relativi agli interventi in oggetto, preceduti da contatti con il Professionista incaricato della progettazione finalizzati all'approfondimento dei contenuti del Piano d'Area, in particolare per quanto riguarda la schedatura degli immobili esistenti e le prescrizioni in materia di ristrutturazione.

### Stato dei luoghi

Visionate la documentazione fotografica realizzata dal progettista in sede di rilievi preliminari e noti l'ubicazione ed il contesto nel quale l'immobile è inserito, non si è ritenuto necessario procedere a specifico sopralluogo.

Si evidenzia peraltro che l'allegato di Piano d'Area contenente la schedatura degli immobili esistenti riporta per l'edificio in questione ed il suo inserimento nel paesaggio l'indicazione "in contrasto totale".

Ente di gestione delle Aree protette dell'Appennino Piemontese

Via Umberto I n. 32/A - 15060 Bosio (AL) Italia

Tel. / Fax +39 0143684777

areeprotetteappenninopiemontese@ruparpiemonte.it

areeprotetteappenninopiemontese@pec.it

www.areeprotetteappenninopiemontese.it

Codice Fiscale / Partita IVA 01550320061



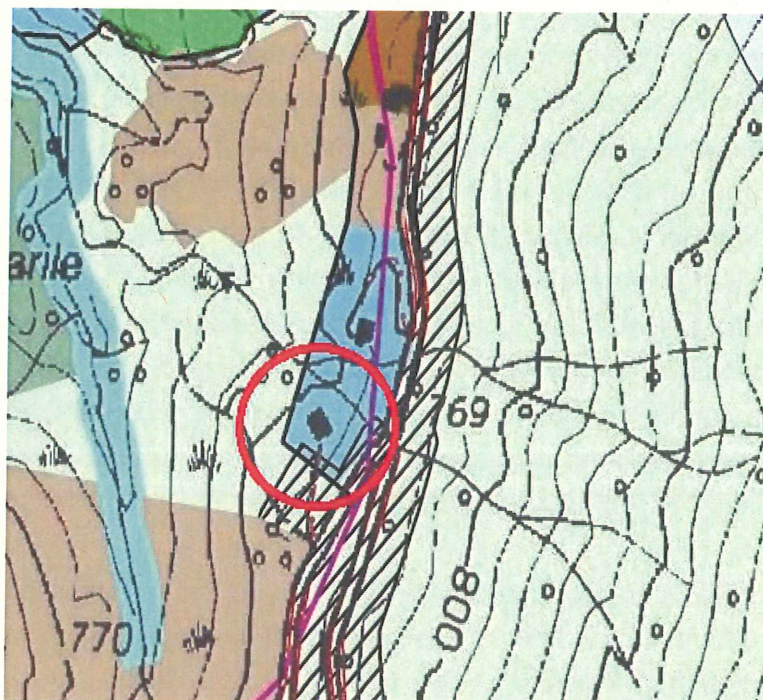
*Evidenziato in rosso l'immobile oggetto di intervento*

### Lavori previsti

Consistono sinteticamente in:

- rifacimento del tetto in cemento armato e sua ricostruzione in legno con sopraelevazione utile a rendere abitabile il sottotetto nel rispetto della vigente normativa regionale (L.R. n.21/98). La struttura, attualmente conformata a padiglione a quattro falde triangolari, verrà sostituita da un'altra a due falde simmetriche;
- apertura di nuove bucatore nei prospetti N e S e di due lucernai tipo velux sulle falde E e W del tetto, funzionali all'illuminazione dei locali del sottotetto di nuova realizzazione;
- sistemazione e riorganizzazione dei locali interni e degli impianti idrico, elettrico e termico;
- demolizione e ricostruzione, a sagoma e volumetrie invariate, di una pertinenza esistente da adibire a cantina- deposito attrezzi;
- sistemazione del terreno pertinenziale, lato NW, mediante rimodellamento del terreno e creazione di una scarpata in terra rinforzata e rinverdita e muro in pietra a secco di sostegno.

## Quadro vincolistico e normativo



*Stralcio Tav. n.2-Aree attrezzate di 1°e 2° ordine Benedicta-Capanne di Marcarolo-Capanne Superiori (evidenziata con cerchio rosso l'area di intervento)*

L'edificio oggetto di intervento ed il suo terreno di pertinenza ricadono interamente, a norma del vigente Piano d'Area (Variante approvata con D.C.R. n. 307-52921 il 10.12.2009), in "Ambiti di edifici residenziali esistenti", come da stralcio sopra riportato, e risulta normato dall'Art.29.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Le tipologie di intervento previste sono regolate dagli Artt.36 ("Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente"), 38 ("Norme relative ad altre strutture ed impianti di servizio"), 34 ("Interventi di rinaturalizzazione ed elementi costruiti del paesaggio"), 35 ("Norme generali per la tutela del paesaggio e degli elementi architettonici isolati") e 39 ("Norme speciali per la conservazione delle colonie di chirotteri").

### Verifica di compatibilità con la normativa di Piano d'Area

L'immobile in oggetto risulta assoggettato a quanto previsto al comma 1) dell'Art. 29.3, che ne consente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento. Il comma 2) dello stesso articolo fornisce i parametri da rispettare per l'ampliamento, prevedendo anche un'altezza massima per la costruzione pari a m 6,50.

Gli interventi proposti in progetto sono inquadrabili nell'ambito della ristrutturazione, così come definiti dal comma 1), art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ("Testo unico delle

disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”).

L'art. 36 delle NTA fornisce norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali. Gli interventi proposti in progetto aderiscono a queste indicazioni in quanto propongono il recupero, per quanto possibile, degli elementi tipologici, formali e strutturali, del contesto edilizio tradizionale della zona ed aderiscono alla definizione di ristrutturazione sopra richiamata.

In particolare, ricordando che la schedatura degli immobili citata in premessa fornisce per l'immobile in oggetto una valutazione, secondo un criterio architettonico, molto negativa rispetto al suo inserimento nel paesaggio, gli interventi in progetto sono senz'altro formulati in senso migliorativo ed hanno come obiettivo la riqualificazione dell'edificio.

L'azione più incisiva risulta essere quella a carico del tetto, che verrà completamente rifatto adeguando struttura, pendenza, canne fumarie, sporti, canali di gronda, tipo di copertura e materiali da utilizzarsi a quanto prescritto. Varierà di conseguenza l'assetto dei prospetti, in particolare quelli N e S, con aggiunta di bucatore necessarie alla corretta illuminazione dei locali interni. Gli intonaci esterni verranno completamente rifatti e rifiniti secondo le prescrizioni di Piano.

Il volume pertinenziale esterno, originariamente adibito a forno, sarà ricostruito con identica volumetria e sagoma, con fondazioni e tamponamenti idonei all'adeguamento alla normativa antisismica. Le finiture saranno conformi alle prescrizioni di Piano.

Le modalità di sistemazione del terreno pertinenziale a NW dell'edificio principale, prevedendo semplice rimodellamento con creazione di una scarpa in terra rinforzata inerbita e sostegno di un dislivello tipo fascia con un muretto a secco in pietra, rientrano nell'ambito dell'Ingegneria Naturalistica e pertanto sono pienamente conformi alle prescrizioni di Piano (Art.34 e 35 NTA).

A completamento delle sistemazioni esterne sono previsti alcuni tratti di staccionata in legno, con tipologia a croce di S. Andrea, e l'installazione di un cancello di ingresso in metallo, da realizzarsi secondo le prescrizioni di cui al comma 1) dell'Art.38.

Con riferimento all'Art.39 NTA ed in particolare al comma 4), si renderà necessaria prima dell'avvio dei lavori la verifica dell'eventuale presenza di colonie di chiroteri (in particolare nel sottotetto dell'edificio), al fine di poter mettere in atto le misure necessarie alla loro conservazione specificate e prescritte al comma 2).

### Conclusioni

L'intervento in oggetto risulta realizzabile e allineato con quanto normato e prescritto dal vigente Piano d'Area, per tale motivo si ritiene che possa essere reso **parere favorevole**, con le prescrizioni che seguono:

- preliminarmente all'avvio dei lavori deve essere verificata l'eventuale presenza nell'immobile principale e nella pertinenza di colonie di chiroteri, al fine di dare attuazione alle disposizioni di Piano in materia (per concordare tale verifica si raccomanda di prendere contatto con l'Ufficio Tecnico dell'Ente);
- nella sistemazione delle aree esterne vanno impiegate specie vegetali arboree ed

arbustive autoctone (secondo le indicazioni fornite dall'Art.41 NTA).

Il Funzionario Tecnico  
(Dott.ssa Cristina Rossi)

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Cristina Rossi', written in a cursive style.

