

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

1

Sommario

Sommario	p. 1
Stato attuale dei beni	p. 2
Descrizione intervento	p. 3
Calcolo della volumetria	p. 4
Tabella sintetica riepilogativa	p. 5
Elenco documentazione progettuale allegata	p. 6
Allegati alla relazione Tecnico descrittiva	p. 7

Stato attuale dei beni

L'oggetto di recupero riguarda il cascinale denominato Caprile, collocato dallo strumento di PGT in zona di nucleo storico soggetta a Piano di Recupero (vedasi stralcio tavola C1A del PGT nell'EL01 - estratti cartografici ed inquadramento territoriale).

Nell'anno 2009 (antecedente al PGT) è già stato presentato un piano di recupero riguardante anche una parte degli edifici di Caprile. I lavori afferenti a tale Piano sono ad oggi ultimati ed in tali immobili ferve l'attività ricettiva dell'azienda Agricola Sant' Egidio tramite l'Agriturismo Cavril.

Il presente piano di recupero "Sant'Egidio 2" mira ad intervenire per il recupero di una ulteriore porzione del cascinale del Caprile ed alla sistemazione delle aree a sud adiacenti gli edifici precedentemente ristrutturati.

Come la quasi totalità dei caseggiati del cascinale, anche la porzione oggetto di recupero del presente piano giace in stato di abbandono da decenni, il tetto quasi completamente sfondato e le murature pericolanti, tanto che, si è verificato un crollo importante, dovuto probabilmente anche alle scosse sismiche pregresse. Nel maggio 2011 è quindi stata presentata al Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII una richiesta di intervento urgente di messa in sicurezza dell'area.

Il rilievo tecnico dello stato dei beni era fortunatamente già stato effettuato prima del crollo ed è quindi stato riportato negli elaborati progettuali come stato di fatto e corredato da riprese fotografiche, nonostante attualmente lo stato del luogo sia meno indicativo.

Descrizione dell'intervento

Il Piano di Recupero "Sant'Egidio 2" consta di due stralci attuativi:

- stralcio 1: recupero porzione di cascinale

Viene recuperata la porzione di edificio, ormai quasi completamente crollato, ricostruendo le murature perimetrali, riorganizzando le altezze dei solai interpiano e ricavando 3 piani fuori terra tramite la sopraelevazione del tetto e la modifica della pendenza della falda a sud.

Le modifiche effettuate alla copertura vengono progettate con la finalità di realizzare una linea di colmo che garantisca la possibilità di realizzare 3 piani agibili fuori terra e di sfruttare così l'incremento volumetrico a disposizione, anche ai futuri recuperanti delle porzioni di fabbricato adiacenti nel cascinale (che non avrebbero altre possibilità di incrementare il volume se non in altezza).

- stralcio 2: trasformazione di portico in veranda (chiusa del lato aperto)

Tramite la posa di serramenti scorrevoli identici e speculari a quelli esistenti a ovest, viene chiusi il lato est dell'attuale portico, per poter sfruttare lo spazio dedicato alla ristorazione in tutti i periodi dell'anno.

Calcolo della volumetria

Per il recupero dello stralcio 1 l'edificio viene progettato con considerevoli accorgimenti in termini di efficienza energetica, ai fini di creare un sistema edificio-impianto abbondantemente idoneo a beneficiare degli scomputi di tutto l'involucro esterno dalla volumetria urbanistica, ai sensi della legge regionale 28 dicembre 2007, n. 33, "Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale" - art. 12 comma 1-ter.

I calcoli analitici della volumetria esistente lorda sono presentati nell'elaborato EL12 e EL13; sono state evidenziate le misure reali dello stato di fatto (rilevate appunto antecedentemente ai crolli del 2011) e le aree sono state scomposte in triangoli la cui area è stata calcolata tramite la formula di Erone, che permette di calcolare l'area di un triangolo obliquangolo noti i lati.

Secondo l'art. 27 della Normativa di PGT, al comma 15 il piano di recupero può disporre di un incremento della volumetria esistente pari al 20%.

Il calcolo delle volumetrie di progetto è illustrato nell'elaborato EL14.

Per il calcolo degli edifici sono stati evidenziati i parametri che consentono il calcolo della volumetria al netto dell'involucro esterno: le superfici nette in pianta (gli edifici confinanti sono privi di impianto di riscaldamento ed anche il muro di confine verrà isolato e considerato come muratura esterna secondo la procedura di Calcolo di Cened Regione Lombardia) e le altezze teoriche individuate dall'art 5 c) 8 delle norme di PGT, depurate dello spessore teorico di 0.30 m ove presente un solaio dell'involucro esterno.

La nuova veranda dello stralcio 2, non beneficerà invece dello scomputo L.33/07 e pertanto è stata calcolata la superficie lorda moltiplicata per l'altezza teorica di m 3.00.

Dalla tabella di calcolo dell'EL14 si può notare che residua una volumetria utilizzabile di mc. 193,41

Tabella sintetica riepilogativa

Ubicazione e identificativi: Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII

Località Fontanella

C. F. foglio 2, Mappale 592 sub 707, 708, 709, 710

Mappale 591

5

Committente:

Società agricola Sant'Egidio s.s.

via Fontanella 13C, Sotto il Monte Giovanni XXIII

Intervento in oggetto:

Piano di Recupero "Sant'Egidio 2":

- stralcio 1: recupero porzione di cascinale
- stralcio 2: trasformazione di portico in veranda (chiusa del lato aperto)

Studio Ravasio

via Campinette 47, Palazzago (Bg)
via Montale 22, Castelvechio di Monte Porzio (PU)

cell. 348.2475660
fax 035.19910644
info@studioravasio.eu

Elenco documentazione progettuale allegata:

EL00a	Relazione tecnico descrittiva
EL00b	Documentazione fotografica e fotoinserti
EL00c	Relazione paesaggistica
EL01	Stato di fatto – estratti cartografici ed inquadramento territoriale
EL02	Stato di fatto – planimetria e ambiti di intervento
EL03	Stato di fatto - piante
EL04	Stato di fatto - prospetti
EL05	Stato di fatto - sezioni, prospetto sud
EL06	Stato di progetto - piante
EL07	Stato di progetto - prospetti
EL08	Stato di progetto - sezioni, prospetto sud
EL09	Comparazioni - piante
EL10	Comparazioni - prospetti
EL11	Comparazioni - sezioni, prospetto sud
EL12	Stato di fatto - calcolo volumi esistenti
EL13	Stato di fatto - calcolo volumi esistenti
EL14	Stato di progetto - calcolo volumi
	Norme Tecniche del Piano di Recupero

Monte Porzio, 2 luglio 2014

Il Progettista
ing. Silvia Ravasio

Allegati alla relazione Tecnico descrittiva:

- Visure catastali
- Atto di provenienza
- Estratto di mappa catastale