

OGGETTO:

Torgiano (PG) – Fraz. Brufa

Interventi di ristrutturazione edilizia su edificio attualmente adibito a fondo/rimessa
attrezzi consistente nella demolizione e ricostruzione in loco senza modifiche alla
Superficie Utile Coperta.

PROPRIETA': **SIG.^{ra} GRASSI LAURA**

PERMESSO DI COSTRUIRE

(Art. 13, legge regionale n. 1/2004)

RELAZIONE TECNICA GENERALE

DATA: MARZO 2014

TIMBRO E FIRMA

Arch. Matteo Sannipoli

.....

1. SOMMARIO

1. SOMMARIO
2. PREMESSA
3. ELENCO DEI PRECEDENTI URBANISTICI
4. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE
5. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO
6. RIFERIMENTI NORMATIVI

2. PREMESSA

La signora Grassi Laura è proprietaria di un edificio ubicato in Torgiano Loc. Brufa individuato catastalmente alla particella n. 49 del Foglio n. 9. Dal punto di vista urbanistico l'edificio si trova in area definita come: Ambiti di tutela e conservazione dei centri storici com'è meglio evidenziato nella Tav.2 – Sintesi delle previsioni Urbanistiche e tecniche in particolare dagli stralci del P.R.G. dove è possibile inoltre vedere che la stessa area è sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale in base al D.Lgs 42/2004 e al Vincolo 115 – di Brufa, Comuni di Perugia e Torgiano in base al D.M. 15/01/1933 e D.Lgs 490/99 Art.139 Lett.c) e d).

Lo scopo del presente progetto è quello di intervenire sull'edificio esistente demolendolo e ricostruendolo senza variare la Superficie Utile Coperta, inoltre in questa sede si chiede autorizzazione per il trattamento superficiale (coloritura) delle facciate dell'edificio di tipo abitativo esistente di proprietà della signora Laura Grassi utilizzando peraltro lo stesso colore dell'annesso che si andrà a ricostruire come meglio specificato in seguito e nella relazione specifica sui materiali.

3. ELENCO DEI PRECEDENTI URBANISTICI

- *Condono Edilizio n°183 del 02/03/1996*

4. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Annesso

Come risulta chiaramente dalla documentazione fotografica allegata alla presente e dagli elaborati relativi allo stato di fatto l'annesso versa in una condizione statica di assoluta precarietà che non garantisce le normali condizioni di fruibilità, sicurezza e decoro per il pregevole centro storico di Brufa sia per il suo stato di conservazione sia perché, costruito in parte al di sopra delle mura castellane di Brufa - oggetto di crollo parziale tanto che il Comune di Torgiano ha emesso un'ordinanza di inaccessibilità (provvedimento n. 56 del 22.07.2011) sulle aree interessate – rappresenta elemento alieno sia dal punto di vista statico che storico. L'annesso, la cui costruzione è stata ultimata nel 1953, presenta chiaramente due porzioni distinte realizzate in tempi diversi. Le murature sono realizzate parte in mattoni pieni e pietra calcarea e parte con blocchi di tufo mentre la copertura risulta essere realizzata in alcune porzioni in legno e piastrelle con sovrastante soletta e tegole in parte con bandoni in lamiera. Considerato lo stato di conservazione dell'annesso la cui copertura risulta essere in gran parte crollata, le murature in pessimo stato di conservazione anche a causa dello spanciamiento derivato dalla scarsa qualità delle murature se ne prevede la totale demolizione e ricostruzione senza modifica della Superficie Utile Coperta con l'accortezza di svincolare completamente le mura castellane in modo tale differenziare in maniera definitiva le due strutture in tempi passati ingiustamente messe in troppo stretta relazione.

Edificio di tipo abitativo

Come risulta dalla documentazione fotografica l'edificio si trova lungo la stessa via dell'annesso in oggetto in posizione prospiciente e contraddistinto al N.C.U. Foglio 9 Particella 47 del Comune di Torgiano.

L'edificio risulta di recente ristrutturazione ed utilizzato per lo svolgimento delle attività familiari della committenza.

Attualmente l'edificio si trova completo in ogni sua parte eccezion fatta che per la finitura superficiale della facciata per la quale in questa sede si richiede autorizzazione.

5. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

Annesso

Come specificato nella TAV.5 il presente progetto ha come obiettivo principale quello del recupero di un edificio esistente il quale, allo stato dei fatti risulta essere completamente inutilizzato a causa del precario nonché pericoloso stato di conservazione, inoltre particolare cura sarà rivolta all'integrazione con il contesto attraverso lo studio sia delle forme che dei materiali in perfetta armonia con il contesto.

Il nuovo edificio che si andrà a realizzare manterrà la stessa Superficie Utile Coperta del preesistente - determinata tramite accurato rilievo dello stato di fatto – lo stesso numero di piani mentre la sua area di sedime verrà leggermente traslata ortogonalmente e in direzione della Via in maniera tale da svicolare definitivamente la nuova costruzione dalle mura Castellane.

L'intervento non interesserà le mura castellane che saranno oggetto di interventi di consolidamento – visto il crollo subito precedentemente per ragioni che esulano dalla presenza dell'annesso – attraverso pubblico appalto gestito direttamente da codesto ente.

La rimessa attrezzi avrà dimensioni di 6,80 ml di lunghezza e 4,00 ml e, come prescritto dalla Soprintendenza la quota massima al colmo rispetterà la quota al colmo dell'edificio demolendo pari a 2,68 ml.

Inoltre, in ottemperanza alle prescrizioni **D.G.R. n°420 del Marzo 2007 CAPO V** il nuovo edificio non presenterà alcun tipo di aggetto fatto salvo per gli sporti di gronda, per quanto riguarda i prospetti essi saranno completamente intonacati con tinta rosso carminio salvo eventuali prescrizioni.

E' prevista una nuova apertura sul prospetto Nord per permettere l'accesso all'annesso direttamente dal area di pertinenza della proprietà mentre sui lati Ovest ed Est verranno mantenute le stesse tipologie e dimensioni delle aperture esistenti, gli infissi son previsti ad ante intelaiate in legno di colore marrone, le finestre non saranno munite di persiane bensì di scuri interni dello stesso materiale e colorazione dei telai mentre, per quanto riguarda l'ampia apertura sul lato Ovest essa sarà munita di saracinesca con coloritura intonata al paramento murario e agli altri infissi presenti.

La copertura è prevista, come peraltro lo era in precedenza a capanna con falde inclinate con pendenza pari al 25% orientata ortogonalmente

alla pubblica via, essa sarà eseguita in legno, pianellato in cotto, assito in calcestruzzo. Gli sporti di gronda di circa 60 cm saranno costituiti da travetti e barbacani in legno opportunamente ancorati nel cordolo in c.a. e pianelle del tipo "fatte a mano". Per quanto riguarda il manto di copertura esso sarà realizzato con coppi e sottocoppi di recupero o del tipo in laterizio anticato. I canali di gronda e discendenti di sezione circolare, saranno posizionati in entrambi gli estremi della copertura e saranno realizzati in rame.

Tutti i prospetti saranno interamente intonacati con finitura regolare a grana media colorata in pasta e tinta unica ROSSO-CARMINIO (Codice RAL 3003).

A completamento dell'opera si rende necessaria una recinzione per delimitare e proteggere la proprietà da eventuali intrusioni, essa verrà realizzata all'interno della proprietà della committenza lungo tutto il confine catastale della proprietà e sarà realizzata con rete a maglia romboidale in ferro zincato o plastificato di opportuno spessore e con altezza di 1,60 m, messa in opera su paletti di ferro di sezione a T di altezza fuori terra di 1,70 m, posti a distanza non superiore a 2,50 m e sarà corredata di legatura con filo di ferro alle asole dei paletti ancorati a terra con un getto di calcestruzzo a riempimento del foro di alloggiamento del diametro di circa cm.18-20, della profondità media di cm.50, che verrà realizzato con trivella.

La recinzione verrà inoltre munita di schermatura vegetale a garantire la privacy delle attività della committenza.

Edificio di tipo abitativo

Il secondo intervento che viene proposto in questa sede e relativo alla coloritura delle facciate Nord-Est e Sud-Ovest di un edificio della stessa proprietà prospiciente l'annesso di sopra descritto contraddistinto al N.C.U.foglio 9 Particella 47 del Comune di Torgiano il quale attualmente si trova privo di colorazione e che la Committenza intende trattare con la stessa colorazione dell'annesso ricostruendo e cioè in tinta unica ROSSO-CARMINIO (Codice RAL 3003).

Il tutto come meglio specificato negli elaborati di progetto allegati

6. RIFERIMENTI NORMATIVI

- L.R. 18 febbraio 2004, n. 1 - Norme per l'attività edilizia;
- D.L^{vo} 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- D.G. R. 19 marzo 2007, n. 420 – Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- L.R. 16 settembre 2011, n. 8 - Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali;
- Legge 2 febbraio 1974 n° 64 recante: "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche"

Perugia Ottobre 2013

IL PROGETTISTA
Arch. Matteo Sannipoli