

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO

---

**COMUNE DI SAN DAMIANO MACRA**  
**PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE DI C.M.**  
(APPROVATO CON D.G.R. N. 115-14021 DEL 02/03/1982)

---

**PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO ZONA R20**  
*COME INDIVIDUATO CON MODIFICA (ai sensi del 12° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.) D.C. n. 2 del 27/01/2022*

---

## Relazione illustrativa

---

Presentazione per accoglimento il \_\_\_\_\_ Nr. protocollo \_\_\_\_\_

Pubblicazione dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Approvazione con D.G.C. Nr. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

---

I Proponenti:

**Beltramo Cinzia**

**Ferrero Simone**

**Olivero Melissa**

Il progettista e direttore tecnico:  
**Arch. Fabio Gallo**

S\_025\_07\_935

Dicembre 2022

## **I N D I C E**

PREMESSA.....	2
1. LA SITUAZIONE URBANISTICA.....	9
2. LE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DI PIANO.....	10
3. RIFERIMENTI CATASTALI .....	11
4. LOCALIZZAZIONE, MORFOLOGIA DELL'AREA, TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI .....	13
5. SITUAZIONE ATTUALE DELLE URBANIZZAZIONI .....	16
6. SMALTIMENTI E DEMOLIZIONI.....	18
7. ILLUSTRAZIONE SCHEMATICA DEL PROGETTO .....	19
8. SINTESI DEI DATI DI PdiR.....	24
9. GLI INTERVENTI RELATIVI ALLA SUPERFICIE FONDIARIA .....	25
10. INTERVENTI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	26
11. SPECIFICAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AD USO PUBBLICO PER LE OPERE DI CUI ALL'ART. 21 DELLA L.R. 56/77 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.....	28

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DI RECUPERO  
CONVENZIONATO ZONA R20 COME INDIVIDUATO CON  
MODIFICA (ai sensi del 12° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod.  
ed int.) D.C. n.2 del 27/01/2022**

---

**PREMESSA**

La presente relazione riguarda il Piano di Recupero relativo ad un sub-ambito appositamente individuato ai sensi del C.12, art.17, L.R. 56/77 e s.m.i. con D.C. n.2 del 27.01.2022, dell'area identificata come R 20 nel P.R.G. vigente, disciplinata dall'Art. 39 e dalla Tabella R20 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, in località Borgata Alberti a San Damiano Macra.

Art. 39

*“È consentito il recupero integrale alla residenza dei volumi tecnici precedentemente destinati ad usi agricoli. In alternativa, nel rispetto di ogni ulteriore limitazione prevista dalle tabelle di zona, sono consentiti ampliamenti della volumetria nella misura massima del 20% di quella attualmente esistente, quando tali ampliamenti si rendano necessari per migliorare le condizioni igienico- sanitarie ed abitative dell'alloggio senza carico urbanistico aggiuntivo”.*

L'area viene assoggettata a Piano di Recupero in quanto il sito in oggetto rientra nelle zone classificate dagli elaborati di Piano Regolatore come “zona di recupero” regolamentata altresì all'art. 40, secondo comma:

*“2. - zone classificate dagli elaborati di Piano come di Recupero, con le caratteristiche di cui al punto 2) dell'art.39:*

- *2.1 - in assenza di strumenti urbanistici esecutivi sono ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente rivolti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia parziale definiti dall'art.37, con le seguenti limitazioni:*

- *2.1.1 - le operazioni di manutenzione e restauro e risanamento conservativo devono garantire la sostanziale conservazione degli aspetti estetico-architettonici e tipologici preesistenti;*

- *2.1.2 - le operazioni di ristrutturazione edilizia dovranno osservare le seguenti prescrizioni:*

- *a) generalità*

*Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie esistenti ed all'ambiente circostante, adottando*

*soluzioni e materiali che vi si accostino con estrema sobrietà e uniformità. E' ammesso l'impiego di materiali diversi da quelli sotto indicati nei seguenti casi:*

*- qualora nell'edificio oggetto di intervento si intendano conservare materiali o tecnologie appartenenti alla storia e alla cultura locale;*

*- qualora sia richiesto da Leggi o disposizioni di Legge relative a particolari attività.*

*Non sono ammissibili:*

*- tegole piane in cotto o cemento in tinta rossa, tegole canadesi, lamiere grecate verniciate, ondulux e similari per le coperture;*

*- serramenti in alluminio anodizzato, avvolgibili in plastica;*

*- rivestimenti di facciata in cemento a vista, piastrelle, mattoni paramano, intonaci graffiati e spruzzati, rivestimenti plastici e quarziti murali, rivestimenti in pietra non locale e non consona all'ambiente;*

*• b) volumi degli edifici*

*Non è assolutamente consentito alterare le altezze degli edifici preesistenti; è però consentita la realizzazione di cordolatura di consolidamento delle murature perimetrali purché con spessore non superiore a mt.0,30. I cordoli in calcestruzzo armato andranno realizzati nella parte interna della muratura e mascherati esternamente proseguendo la muratura di pietrame sottostante. E' consentito il recupero ad uso abitativo delle strutture agricole (stalle, fienili, ecc.). I vani abitabili risultanti dopo gli interventi non devono avere altezza utile inferiore a mt.2,20.*

*Sono consentiti aumenti della volumetria nella misura massima del 20%, con un minimo comunque consentito di mc.30 e un massimo di mc.90, quando tali ampliamenti si rendano necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie o di prevenzione incendi delle strutture abitative, artigianali, turistico-ricettive o commerciali esistenti o insediabili. Sono comunque fatte salve eventuali restrizioni dovute alla normativa specifica sui singoli edifici.*

*Tali incrementi di volume dovranno rispettare le seguenti regole:*

*a) dovranno effettuarsi di norma sui lati non prospettanti su strade o spazi pubblici;*

*b) gli edifici potranno essere sopraelevati fino ad un massimo di cm.70 dalla linea di gronda e dal colmo con un massimo comunque di m.9,00 da piano campagna esistente;*

*c) dovranno integrarsi perfettamente con il corpo di fabbrica principale, non saranno consentiti gabinetti esterni posti a sbalzo rispetto alle facciate esistenti e altri interventi similari;*

*d) dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia dettate dal Nuovo Codice della Strada;*

*e) Per le sole strutture abitative, in riferimento alla possibilità di incremento volumetrico – al fine del miglioramento delle condizioni “igienico-sanitarie o di prevenzione incendi” – si precisa che il possibile innalzamento, oltre i 30cm., nella misura massima di 70cm. dalla linea di gronda e dal colmo, dovrà essere contestualizzato, caso per caso, nel rispetto ed in misura non eccedente l'altezza delle architetture circostanti.*

- c) coperture

*Nei casi di rifacimento anche parziale delle coperture si dovranno conservare o riproporre le strutture in legno, eventuali strutture in cemento armato dovranno essere contenute entro i muri perimetrali e le parti sporgenti dovranno essere realizzate in legno. Non si dovranno variare le pendenze e le forme originarie delle coperture stesse salvo che per comprovate necessità oggettive di razionalizzazione della copertura di edifici già compromessi con tecniche di copertura non appropriate (terrazzi piani, tetti a ridottissima pendenza inf. 25%, e casi assimilabili in tali casi l'intervento non potrà comportare aumenti di volume non giustificati dalle esigenze di razionalizzazione della copertura pur essendo consentite, in alcuni tratti del perimetro, sopraelevazioni delle murature oltre i cm.30 previsti per la realizzazione dei cordoli di consolidamento. Per i manti di copertura dovranno essere utilizzate lastre di pietra (lose), tegole grigie o cotto pieno colorato grigio scuro color ardesia.*

- d) murature

*Di norma dovrà essere mantenuta la muratura in pietra a vista. Qualora essa sia realizzata con malte terrose incoerenti non più impermeabili e non offerenti adeguate garanzie statiche si dovrà provvedere al loro consolidamento mediante ripristino dei giunti con malte idonee. Solamente in casi estremi di degrado della muratura stessa si potrà ricorrere all'intonacatura esterna generale, in tal caso l'intonaco dovrà essere simile per colore e modalità di rinzafo a quello tradizionale, e si dovranno lasciare in vista gli elementi più significativi della muratura, quali architravi in legno o pietra, conci d'angolo, elementi decorativi originari ecc..*

*Non è consentito il rivestimento delle pareti esterne con lastre di pietra e altri materiali estranei alla tradizione costruttiva locale, come pure l'uso di intonaci e tinteggiature di tonalità estranee al contesto (come il bianco o altri colori vivaci), in quest'ultimo caso si potranno utilizzare esclusivamente tonalità desunte da campionature delle antiche malte preesistenti.*

*Qualora si debba intervenire su un edificio già compromesso con intonaci e rivestimenti impropri si dovrà procedere a rimuoverli e riportare in vista l'originaria muratura in pietra. Nelle ricostruzioni di parti in muratura si dovranno riutilizzare i materiali esistenti riproponendo murature in pietra a spacco naturale o intonacate secondo le modalità sopra descritte, è assolutamente vietato realizzare murature in laterizio a vista e altro materiale estraneo al contesto.*

*Nel caso di interventi di tamponamento di grandi aperture esterne (es.: aperture dei fienili) si potrà ricorrere all'uso di ampie superfici vetrate o pareti in legno al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche dell'edificio.*

- e) aperture

*Non è consentita la realizzazione di nuove aperture che non siano strettamente necessarie all'aerazione di servizi igienici o di nuovi vani abitabili risultanti dall'intervento di recupero; tali aperture non dovranno comunque superare per dimensione l'ottavo della superficie di calpestio del vano relativo, e dovranno rispondere a criteri di armonia estetico-architettonica rispetto all'intera facciata. Sono comunque fatte salve eventuali ulteriori restrizioni dovute alla normativa specifica sui singoli edifici.*

*Non si dovranno alterare le aperture esistenti al fine di ricercare allineamenti, simmetrie o unificazione delle dimensioni delle stesse e, preferibilmente, nella ricerca di maggiore luminosità interna si farà*

*ricorso a nuove aperture. Queste ultime dovranno essere a taglio verticale o al limite tendente al quadrato.*

*Per i soli locali già adibiti ad abitazione (es.:camere, cucine) qualora si intenda operare un intervento di restauro e/o risanamento conservativo (art.37 lett.c) e quindi non alterare il sistema delle aperture si potrà derogare dal minimo di 1/8 di rapporto illuminante purché si raggiunga un illuminamento interno accettabile, tale rapporto comunque non potrà essere inferiore a 1/12.*

*Gli elementi di pregio caratterizzanti le aperture, quali architravi in legno, piattabande e archi in pietra, fasce di intonaco bianco e/o decorate, dove non possano essere conservati, dovranno essere ricostruiti con modalità analoghe all'originale.*

*Per le aperture di accesso ai fienili e/o altre aperture caratterizzanti l'edificio si dovranno ricercare soluzioni tendenti a non cancellare l'elemento architettonico originale.*

- *f) infissi*

*Per i nuovi infissi dovrà essere usato il legno e si dovranno ricercare soluzioni formali tradizionali o innovative tali da non alterare il gioco compositivo delle facciate. Preferibilmente dovranno essere posizionati arretrati rispetto al filo della facciata al fine di non cancellare l'effetto di massa delle murature. Le aperture potranno essere protette con inferriate in ferro tondo o quadro a sezione piena su disegno tradizionale e/o scuri realizzati con tavole in legno in tinta naturale o scurito.*

- *g) balconi*

*Si dovrà ricorrere all'inserimento di nuove balconate solamente in casi di reale necessità e ponendo la massima attenzione a non alterare l'armonia compositiva delle facciate. Tali balconate, tendenzialmente, dovranno attraversare tutta la facciata e non formare piccoli balconcini estranei alla tradizione locale. Sono comunque fatte salve eventuali ulteriori restrizioni dovute alla normativa specifica sui singoli edifici*

*Nel caso di rifacimento o di realizzazione di nuovi balconi, essi dovranno essere realizzati con modiglioni e assito in legno o in pietra. I parapetti (ringhiere) dovranno essere realizzati in legno, nel caso di utilizzo del ferro essi dovranno essere realizzati a tondi o quadrotti verticali a sezione piena (non scatolato) secondo un disegno simile a quelli preesistenti e colorate in tinta grigio cupo.*

*Nel caso di realizzazione di nuovi balconi prospicienti spazi pubblici o di pubblico transito, gli aggetti non devono superare i mt.1,00 e comunque non sporgere per una lunghezza superiore a quella dello spiovente del tetto, i balconi con aggetto superiore a mt.0,30 sono realizzabili solo se si elevano dal piano strada per una misura superiore a mt.4,00.*

*Le scale esterne di accesso dovranno essere costruite in pietra o in legno con parapetti realizzati secondo modalità analoghe a quelle per i balconi.*

- *h) elementi decorativi*

*E' assolutamente fatto divieto di decorare gli esterni degli edifici e delle recinzioni con elementi non propri della cultura e della tradizione originaria.*

*Non è assolutamente consentito impoverire l'apparato decorativo degli edifici esistenti asportando o celando sotto intonaci elementi lapidei scolpiti, affreschi, meridiane ecc.ecc.*

- *i) opere accessorie*

*Le opere accessorie dei fabbricati, quali recinzioni, muri di sostegno, ecc., dovranno seguire caratteri formali consoni alla tradizione locale e tali da consentire un idoneo inserimento ambientale, seguendo modalità di intervento analoghe a quelle dettate ai punti precedenti (muri in pietrame a spacco naturale ecc.).*

- *l) norme specifiche le tipologie "urbane" interne alla zona R1*

*le operazioni di ristrutturazione edilizia negli interventi sugli edifici interni alla zona R1 e individuati cartograficamente come "tipologie urbane", premessa la validità dei precedenti punti a) e b), fatte salve eventuali ulteriori restrizioni dovute alla normativa specifica sui singoli edifici, si dovranno seguire le seguenti prescrizioni:*

*- i singoli proprietari di un edificio dovranno uniformarsi ad un'unica soluzione formale e non potranno proporre soluzioni diverse seguenti il perimetro delle singole proprietà immobiliari.*

*- I tetti potranno avere sporgenze a cornicione oppure in travi lignee e passafuori in legno lasciati in vista. Non si dovranno variare le pendenze e le forme originarie delle coperture stesse. Per i manti di copertura dovranno essere utilizzate lastre di pietra (lose), tegole grigie o cotto pieno colorato grigio scuro ardesia.*

*- le facciate ove non preesistenti in muratura di pietrame a vista, devono essere eseguite con intonaci a calce o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già esistenti.*

*- le zoccolature, se necessarie, potranno essere eseguite in lastre di pietra locale non levigata e non dovranno superare l'altezza di m.1,00, non sono consentite zoccolature ad elementi in pietra di piccole dimensioni disposte ad opus incertum o similari aventi caratteristiche non consone all'ambiente.*

*- le tinteggiature esterne dovranno rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e dovranno essere concordate con l'Amministrazione.*

*E' d'obbligo l'uso di tinte a calce od ai silicati, sono consentiti interventi di tinteggiatura con tinte al quarzo o sintetiche solo sulle facciate già compromesse da tali materiali. In linea generale si dovranno scegliere colori diversi da quelli adottati dalla proprietà limitrofa. I singoli proprietari di un edificio dovranno uniformarsi ad un'unica partitura architettonica e non potranno proporre colorazioni diverse seguenti il perimetro delle singole proprietà immobiliari. Eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura devono essere restaurate e ripristinate*

*- eventuali nuovi balconi esterni dovranno essere realizzati con dimensioni, tecniche e disegno simili a quelli preesistenti. Le ringhiere devono essere simili a quelle antiche preesistenti nella facciata, in alternativa potranno essere realizzate con ferri tondi o quadri a sezione piena (non scatolato) secondo il disegno tradizionale oppure in legno. Ove non vi siano preesistenze la loro struttura dovrà essere realizzata in legno o con mensole e lastroni in pietra. Nel caso di realizzazione di nuovi balconi prospicienti spazi pubblici o di pubblico transito, gli aggetti non devono superare i mt.1,00 e comunque*

*non sporgere per una lunghezza superiore a quella dello spiovente del tetto, i balconi con aggetto superiore a mt.0,30 sono realizzabili solo se si elevano dal piano strada per una misura superiore a mt.4,00.*

*- le aperture dovranno essere a taglio verticale ed essere munite di serramenti e persiane alla piemontese in legno lasciato al naturale o scurito o tinteggiati in tonalità proprie delle antiche consuetudini. Di norma non è consentito, qualora si intendano modificare le aperture esistenti o crearne di nuove, alterare il ritmo delle aperture nelle facciate principali su strada o spazi pubblici. Le aperture di ampie dimensioni per autorimesse, androni ecc. dovranno essere conformate con architrave ad arco. Sono ammesse inferriate a tondi o quadrotti a sezione piena su disegno tradizionale. I portoncini di ingresso dovranno essere in legno. Solamente sui prospetti interni non visibili da spazi pubblici o a protezione di vani tecnici sono ammessi serramenti in ferro.*

*- le vetrine dei negozi potranno essere realizzate in legno, in pietra locale, in ghisa, in ferro e in tonalità scure. Gli elementi di chiusura dovranno essere compatibili rispetto al manufatto stesso, si potranno utilizzare pannelli asportabili o ad anta in legno, inferriate in ferro pieno, vetri antisfondamento, non sono ammesse tapparelle o saracinesche o serrande metalliche di qualsiasi tipo; nei fabbricati di epoca più recente (dopo il 1945) sono consentiti elementi metallici a maglia larga colorati in tonalità scure.*

*- le insegne pubblicitarie: sono ammesse insegne dipinte in facciata purché non coprano o deturpino elementi decorativi della facciata stessa; esse potranno essere del tipo in legno, in ferro battuto e lamiera secondo i modelli tradizionali ed eventualmente illuminate con faretti o con altre soluzioni idonee. Sono ammesse insegne luminose a parete, purché realizzate a filo di neon continuo di diametro massimo mm.15 e non interferiscano con l'illuminazione pubblica; il disegno dovrà essere di dimensioni limitate ed adeguate all'impaginazione della facciata. Non sono ammesse insegne poste in aderenza a balconi né sugli altri elementi di facciata salvo comprovate impossibilità di natura oggettiva.*

*- è vietato modificare le antiche recinzioni preesistenti prospicienti strade o spazi pubblici; nel caso di rifacimenti, queste dovranno uniformarsi alle preesistenti in caso di significativo valore storico documentario.*

*• 2,2 - "Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale, compresa la demolizione e ricostruzione sono ammessi solo in presenza di piani di recupero o PEC la cui estensione verrà fissata dal comune. I complessi edilizi interessati dai Piani di Recupero o PEC dovranno avere in ogni caso caratteristiche di compiutezza architettonica e urbanistica.*

*Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi anche all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, solo nel caso risulti tecnicamente impossibile recuperare con opere di consolidamento più di metà del fabbricato; tale accertamento va operato direttamente dal comune".*

*• 2,3 - in presenza di Piano Particolareggiato o PEEP con l'estensione minima indicata nelle tabelle di zona, è consentita la ristrutturazione urbanistica."*

**Trattandosi pertanto di interventi edilizi che si possono qualificare ai sensi del comma 2.2 precedentemente riportato (ancorché si mantengano parti di fabbricati ma in modo minimale rispetto alla complessità dell'intervento) si è reso necessario prevedere la predisposizione del presente strumento attuativo (Piano di recupero). L'intervento riguarda l'intera area del perimetro S.U.E. individuato dalla MODIFICA AL P.R.G. (AI SENSI DELL'ART.17, COMMA**

***12, LETT. e) e g) DELLA L.R. 56/77 E S. M. ED I.) approvata con Delibera Consigliare n. 2 del 27/01/2022.***

**Si rende altresì necessaria la quasi completa demolizione (e conseguente ricostruzione) delle strutture esistenti a causa delle rovinose condizioni dei fabbricati esistenti, come asseverato anche nella Relazione Strutturale allegata alla presente istanza. In conseguenza delle condizioni in essere, si propone un progetto di recupero dei volumi costruiti, come previsto dalle vigenti normative di Piano Regolatore Generale (con interventi di ristrutturazione edilizia totale), rispettoso della preesistenza sia in termini di sedime che di forme e proporzioni (lieve riduzione del volume preesistente.**

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo oggetto di questa relazione è orientato al necessario ed urgente intervento di recupero architettonico e urbanistico di una porzione significativa di Borgata Alberti, con l'obiettivo di realizzare un progetto unitario e consono all'ambito in cui si opera, sia dal punto di vista architettonico, sia dal punto di vista paesaggistico-ambientale.

La perimetrazione sottoposta a S.U.E. comprende dunque i mappali 744, 746, 749, 750, 751, 1089, 1090, 1208 censiti al Foglio 15 del Catasto.

L'area in oggetto, oltre ad essere ovviamente edificata e posta all'interno della perimetrazione di un'area residenziale esistente come precedentemente descritto, risulta essere in parte dotata delle principali opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione con necessità di prevedere singoli allacciamenti alle reti presenti (solo per quanto attiene allo scarico dei reflui si dovrà prevedere con sistemi autonomi di tipo "fosse imhoff" come per la totalità dei casi analoghi presenti sul territorio); pertanto non vi sarà necessità di prevedere particolari opere di urbanizzazione con annesse progettazioni e definizioni di costi mediante computi metrici estimativi. Tale condizione farà sì che si prevederà la corresponsione del contributo di costruzione senza l'istituto dello scomputo di oneri.

La committenza è composta da tre soggetti privati, che si propongono il recupero della porzione di borgata in oggetto nel rispetto dell'area di interesse in cui si opera e del suo contesto.

Si tratta dunque di intervenire su di un agglomerato di edifici montani in rovina, attraverso un'operazione di demolizione (non totale) e rispettosa ricostruzione, come previsto dalla vigente normativa di Piano Regolatore Generale.

## **1. LA SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di San Damiano Macra è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 115/14021 del 02/03/1982.

Il Comune di San Damiano Macra è dotato di P.R.I.C.M. esteso alla Comunità Montana Valle Maira, formato ai sensi della legge urbanistica regionale, approvato con D.G.R. 115-14021 del 02/03/1982.

Successivamente il Piano fu oggetto di quattro varianti, due di carattere strutturale (variante n. 1 approvata con D.G.R. n. 31-38815 del 03/10/1994 e variante n. 2 approvata con D.G.R. n. 15-25926 del 16/11/1998) e due formate con le procedure semplificate introdotte dalla L.R. n. 41/97 (variante n. 3 approvata con d.c.c. n. 11 del 29/02/2000 e variante n. 4 approvata con d.c. n. 14 del 30/09/2003).

L'entrata in vigore del "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il bacino idrografico di rilievo nazionale del fiume Po", comunemente denominato P.A.I., ha obbligato i Comuni a verificare le reali condizioni di dissesto e di rischio geologico ed idraulico esistenti sul territorio comunale, già in parte individuate nella cartografia del P.A.I.

A questo scopo è stata predisposta la variante n. 5 la quale è stata approvata con D.G.R. n. 14-3166 del 19/06/2006.

Successivamente l'Amministrazione ha ritenuto opportuno, al fine di soddisfare nuove impellenti necessità, predisporre un'altra variante parziale, la n. 3 approvata con d.c. n. 17 del 25/09/2008.

Nuove necessità hanno poi imposto la formazione della variante n. 7 la quale, per l'entità delle modifiche, di rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale, è stata affrontata mediante le procedure semplificate introdotte dalla L.R. n. 41/97. Si tratta della variante parziale n.4 in ordine cronologico.

Recentemente è stata redatta una modifica non costituente variante ai sensi dell'Art.17, comma 12, LETT. e) e g) della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con Delibera Consigliare n. 2 del 27/01/2022, avente per oggetto proprio l'ambito oggetto del presente Piano di Recupero. Con tale atto è stata individuata puntualmente la sotto zona di intervento al fine di scinderla dalla complessità della perimetrazione della borgata, concedendo così la possibilità di intervenire puntualmente su tale sito anziché in modo generale.

## 2. LE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DI PIANO

Il P.R.G. individua l'area interessata quale zona R 20. Qui di seguito la relativa tabella di zona:

COMUNE DI SAN DAMIANO MACRA - P.R.G.I.	TABELLA N°:	33
destinazione: residenziale agricola	AREA: R	20
tipo: - zona residenziale agricola esistente - zona di recupero	LOCALITA':	ALBERTI

superficie territoriale _____	(S.t.mq.):	5480
abitanti insediati _____	residenti (R):	10
	fluttuanti (F):	17
quota aggiuntiva abitanti insediabili (dovuti a recupero) _____	residenti (R+):	
	fluttuanti (F+):	29

### Vincoli

- la zona è classificata "bene culturale ambientale" - Art.39 punto 2) N.T.A.
- verificare l'idoneità all'edificazione Art.64 N.T.A. e Tavole di Piano

### Interventi ammessi

- art. 26 N.T.A. con l'osservanza del punto 2) art.40 N.T.A.

indice di fabbricabilità territoriale (It) mc/mq: esistente. Densità territoriale di progetto ab/ha: 102,18  
 indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If) mc/mq: esistente

### Aree a servizi previsi nella zona

numero	destinazione	superficie mq.	
		esistenti	in progetto

sommano:

### Annotazioni e prescrizioni particolari

- L'estensione minima del "Piano di Recupero" o PEC e del Piano Particolareggiato è pari all'intera zona.
- E' ammessa l'attuazione del Piano di Recupero per il sub-ambito, perimetrato con modifica non costituente variante, approvata nel 2022, ex comma 12 art 17 Legge 56/77 e s.m.i.

### 3. RIFERIMENTI CATASTALI

L'area di intervento coinvolge i seguenti mappali: 744; 746; 749; 750; 751; 1089; 1090; 1208. Censiti al Foglio 15 del Catasto.

Le aree interessate dal presente Piano di Recupero sono di proprietà dei seguenti tre soggetti proponenti:

- OLIVERO Melissa nata a CUNEO il 11/01/1991
- FERRERO Simone nato a CUNEO il 09/05/1992
- BELTRAMO Cinzia nata a CARMAGNOLA il 10/10/1968

#### Catasto dei Terreni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m2)
AREE S.U.E.					
15	751	2			0
15	744			PRATO IRRIG	350
15	1089			PRATO IRRIG	305
AREE A DISPOSIZIONE					
15	678			SEMINATIVO	1206
15	676		AA AB	PRATO SEMINATIVO	1600 351
15	1110			PRATO IRRIG	1700
15	1017			PRATO IRRIG	0

#### Catasto dei Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Categoria	Superficie (m2)
15	749	1			area urbana	0
15	751	2			unità collabenti	
15	746	2			unità collabenti	* non tutta compresa dal perimetro S.U.E.
15	1213	1			unità collabenti	
15	1208	1			unità collabenti	
15	1217	1			unità collabenti	
15	749	2			unità collabenti	
15	746	1		FABB DIRUTO		
15	746	3				
15	749	1		PORZ RUR FP		

Concorrono alla riuscita dell'intera operazione anche aree esterne al perimetro S.U.E.

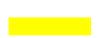
Come riportato in tabella, risultano di **proprietà** dei proponenti anche appezzamenti di terreno esterni all'area del Piano, che concorrono alla funzionalità del Piano assolvendo alcune funzioni relative alle dotazioni dell'area S.U.E. I seguenti terreni sono destinati a spazi di sosta e manovra; a parcheggio; a punto terminale delle reti di scarico.

Ancora, come riportato in tabella, risultano **nella disponibilità** dei proponenti alcuni terreni esterni all'area del Piano, destinati sia all'accessibilità tramite la strada vicinale rinnovata (con l'ampliamento della carreggiata e dello spazio di sosta e manovra a ridosso dell'area già realizzati); sia destinati al passaggio delle condotte delle reti di scarico.

L'ampliamento della strada vicinale di uso pubblico è un intervento già realizzato, un allargamento della carreggiata su terreni privati (le particelle 1017 e 1110), e una sistemazione del fondo stradale della strada vicinale (e nella particella 747) autorizzato con *Delibera di Giunta Comunale N.10 del 10/02/2020*.

Nello stesso sedime dell'ampliamento, su terreni privati, le condotte delle reti di scarico interrato sotto la sede stradale avranno un tracciato che rimarrà entro i confini privati ad eccezione dei due attraversamenti del sedime demaniale della strada, che taglia tra le proprietà dei proponenti.

Nello specifico, le particelle interessate dal passaggio delle condotte di scarico sono la 1017 e la 1110 di proprietà OLIVERO Michelangelo.

 - OLIVERO Michelangelo nato a CUNEO il 23/12/1961

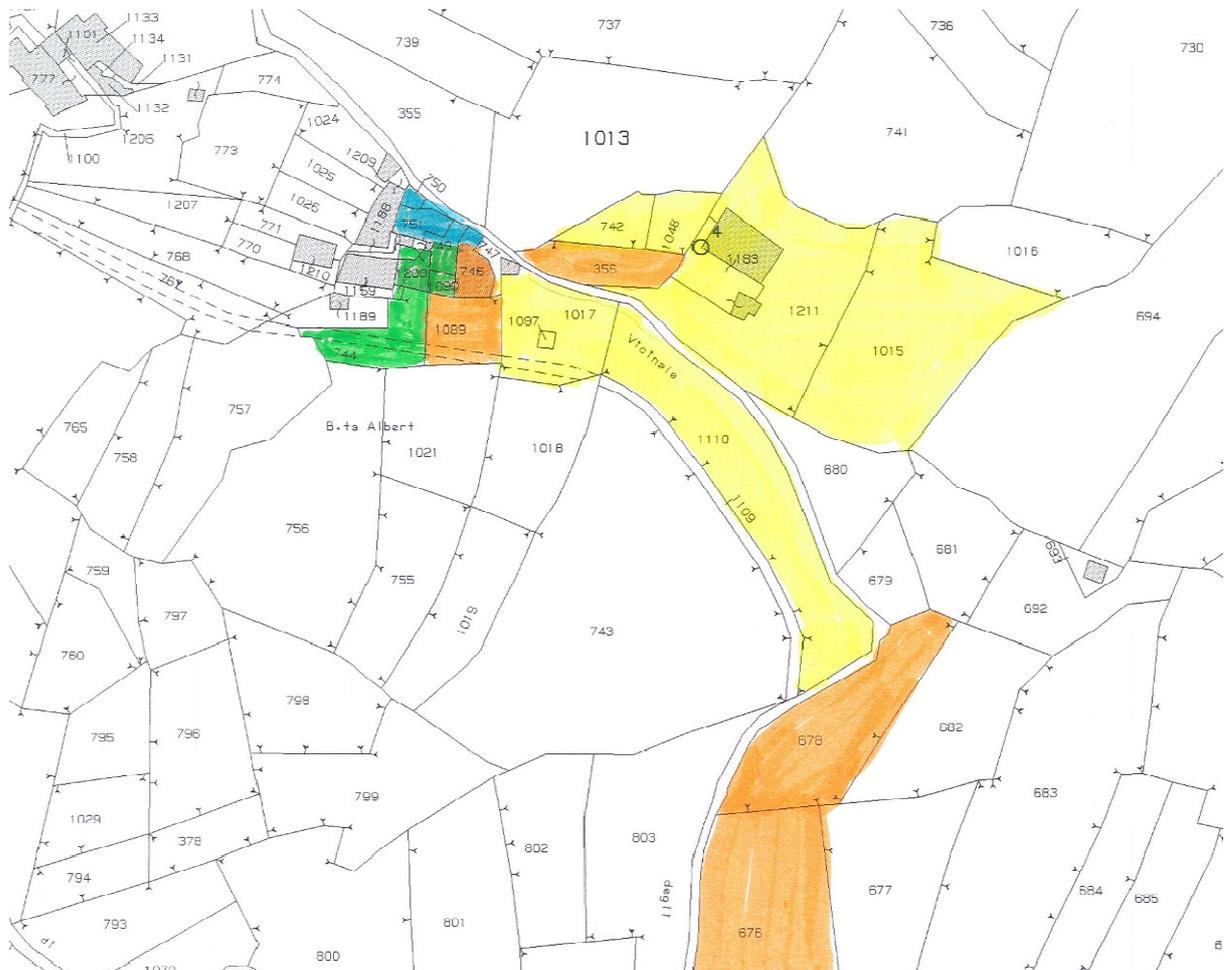


Figura 1 Illustrazione schematica delle proprietà catastali

#### **4. LOCALIZZAZIONE, MORFOLOGIA DELL'AREA, TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI**

La Borgata Alberti si trova a circa 6,5 chilometri dal centro di San Damiano Macra, sulla strada che sale prima al paese di Pagliero, e che attraversa poi le Borgate Sasia e Chiabreri, incontra la chiesetta di San Marco di Pagliero, infine la Borgata Bersia poco prima della località in oggetto.

L'area si trova su un versante orientato a sud, compresa tra due strade: in basso la strada comunale che sale verso il Colle Birrone, in alto una strada vicinale ad uso pubblico, sterrata, che affianca tutto il lato nord del costruito arrivando da est e proseguendo verso le quote più alte, in uno dei percorsi che portano al citato Colle Birrone.

Il sito è caratterizzato da una accentuata pendenza su un crinale nord-sud, a una quota compresa tra i 1200 metri sul livello del mare della parte bassa ed i 1220 metri di altezza della parte alta, è dotato di buona esposizione ed è protetto dalla strada comunale in basso da alcune piante ad alto fusto. L'intervento in oggetto coinvolge l'intera porzione est di Borgata Alberti.

L'area di intervento coinvolge l'intera porzione est di Borgata Alberti, ed è attualmente un sistema di fabbricati in pietra dismessi e in rovina. La borgata era il tipico abitato di montagna agro-pastorale, composto da più unità addensate.

Come sottolineato anche all'interno dell'allegato relativo alla "Relazione-tecnico strutturale", la Borgata Alberti è una comune e tipica borgata alpina del territorio piemontese, edificata presumibilmente agli inizi dell'ottocento e successivamente rimaneggiata durante un arco temporale medio-lungo che ha portato ad un corpo di fabbrica quasi unitario, articolato sia dal punto di vista planimetrico, sia dal punto di vista altimetrico, con una complessità di livelli diversi organizzati in conseguenza della ripida morfologia del sito.

Si tratta di un sistema di edifici spesso collegati, principalmente sviluppati su due piani, costruiti in aderenza e appoggio uno sull'altro a creare un agglomerato piuttosto denso, con spazi esterni e di circolazione ridotti al minimo.

I diversi ambienti interni, quasi tutti organizzati con una distribuzione a camere passanti, erano quelli tipici delle residenze agricole e pastorali di montagna: ambienti cucina-zona giorno, camere, stalle al piano terra; altre camere, depositi e fienili al piano superiore.

Oggi le destinazioni d'uso non sono praticamente più leggibili, cancellate dalla rovina del tempo e dall'azione della natura.

Le condizioni generali degli edifici sono pessime, crolli pregressi e cinematismi di collasso in atto rappresentano la condizione di non recuperabilità delle strutture murarie. Condizioni anche peggiori sono poi quelle relative alle coperture e ai solai: in gran parte crollati o sfondati, in generale non recuperabili.

Infine, a causa dell'abbandono totale e della decadenza del costruito, la vegetazione incontrollata ed infestante ha ormai preso il sopravvento di ampie zone del sito.



*Figura 2 Vista satellitare della zona in oggetto*



*Figura 3 Vista dell'area di intervento dalla strada comunale*



*Figura 4 Fotografia dei fabbricati visti dal lato est, punto di vista alto*



*Figura 5 Fotografia dei fabbricati visti dal lato est, punto di vista basso*

## 5. SITUAZIONE ATTUALE DELLE URBANIZZAZIONI

La zona di montagna offre le infrastrutture minime e indispensabili per l'insediamento. I fabbricati esistenti indicativamente di origine ottocentesca non sono mai stati dotati delle urbanizzazioni primarie, ed oggi sono ridotti allo stato di rovina, accatastati come unità collabenti.

Nelle immediate vicinanze, più o meno recentemente, alcune operazioni di ristrutturazione e recupero di edifici simili hanno portato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Oggi, dunque, la situazione dei servizi nell'area è la seguente:

- Una dorsale della rete di acquedotto passa a nord del sito di intervento, al di sopra della strada vicinale di uso pubblico che delimita il perimetro S.U.E. Poco a nord dell'area in oggetto è presente un allacciamento a servizio degli edifici adiacenti a ovest dell'area. La dorsale prosegue fino all'edificio della Locanda "Il campo della Quercia" a est del sito.
- La rete di illuminazione pubblica è caratterizzata da una linea che arrivando da ovest taglia l'area S.U.E. a sud, nella porzione a prato, e giunge fino a un palo di illuminazione pubblica stradale posto sulla strada vicinale che porta alla Locanda "Il campo della Quercia", in posizione nord-est rispetto al sito in oggetto.
- Non è presente una rete di fognatura.
- Non è presente una rete di raccolta delle acque bianche e meteoriche.
- Non è presente una rete del gas.
- Non è presente una rete telefonica via cavo.

La viabilità è stata oggetto di intervento per quanto riguarda la strada vicinale di proprietà demaniale. Con la *Delibera di Giunta Comunale n.10 del 10/02/2020*, su iniziativa privata, la strada vicinale di uso pubblico, a servizio anche dell'area interessata dal presente S.U.E., è stata allargata su aree private, che rientrano tra i terreni in disponibilità dei proponenti del presente Piano di Recupero (mappali 1017 e 1110), ed è stata sistemata nel sedime e nelle superfici di proprietà demaniale e del Comune di San Damiano Macra. L'allargamento della carreggiata ha comportato la creazione di un terrapieno sostenuto da un'opera di contenimento contro-terra a scogliera, e il rifacimento del manto sterrato della via. In prossimità dell'area S.U.E. in oggetto, l'allargamento funge da zona di arrivo e accesso all'area residenziale interessata dal presente Piano di Recupero, contribuendo parzialmente alla funzione di area di sosta e parcheggio.

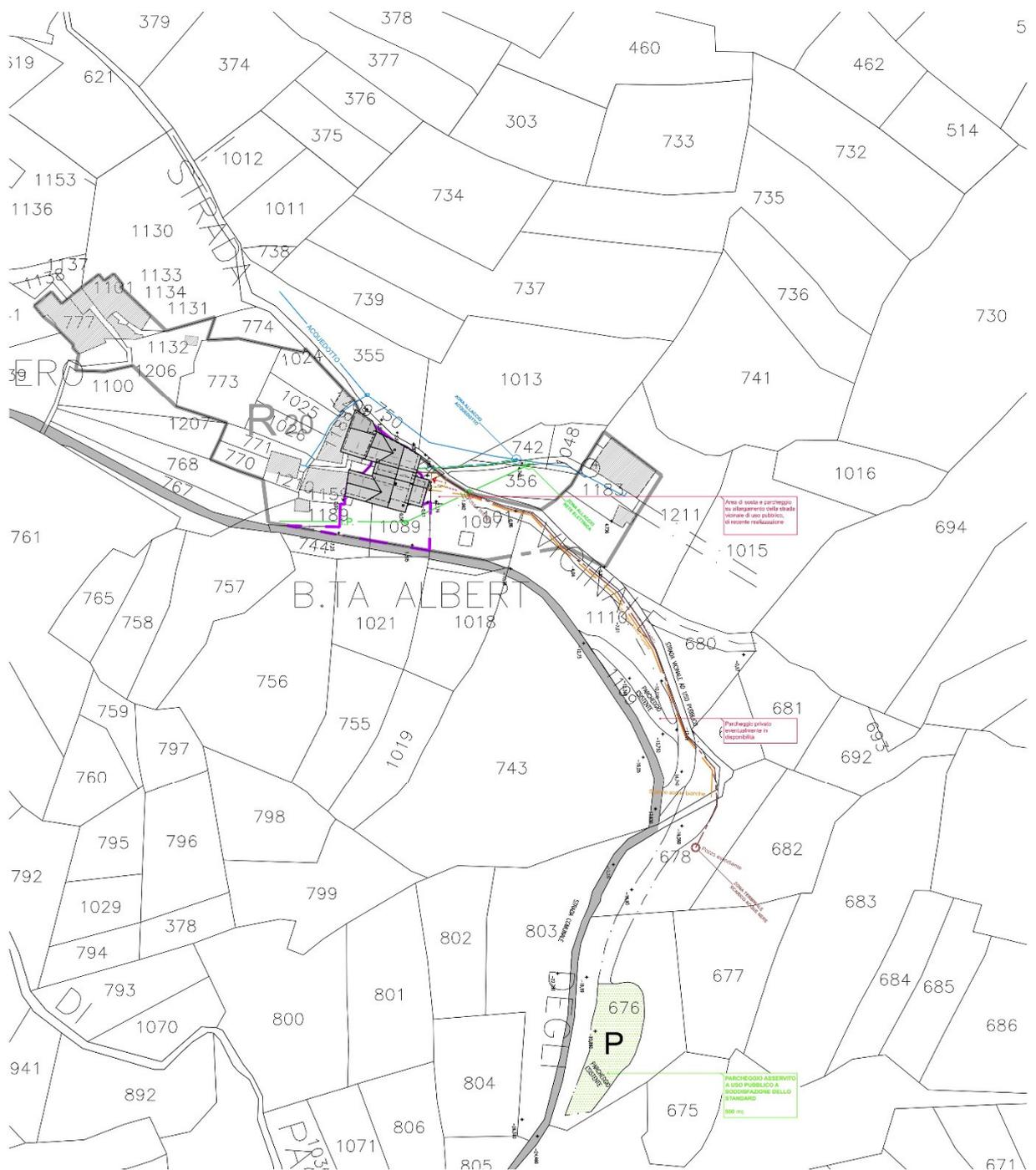


Figura 7 Schema del progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti

## **6. SMALTIMENTI E DEMOLIZIONI**

L'intervento prevede la quasi totale demolizione dei fabbricati in rovina esistenti.

Dopo gli interventi preparatori e di pulizia della vegetazione (l'area è ormai invasa di arbusti infestanti cresciuti negli anni di abbandono), si provvederà alla rimozione delle superfici di copertura e allo smantellamento delle strutture lignee e delle componenti murarie. Nei limiti del possibile, tutti materiali riutilizzabili verranno recuperati e riadoperati per i nuovi fabbricati: dalle lose di copertura (che ricoprono le parti non crollate delle coperture), alle pietre murarie e ad alcuni elementi tipologici in pietra recuperabili, finanche (ove eventualmente possibile) agli elementi lignei ancora utilizzabili.

Si effettuerà dunque un riciclaggio selettivo di tutti i materiali possibilmente riutilizzabili, partendo dalla rimozione delle macerie conseguenti ai diffusi crolli, e proseguendo con l'abbattimento della maggior parte delle strutture esistenti.

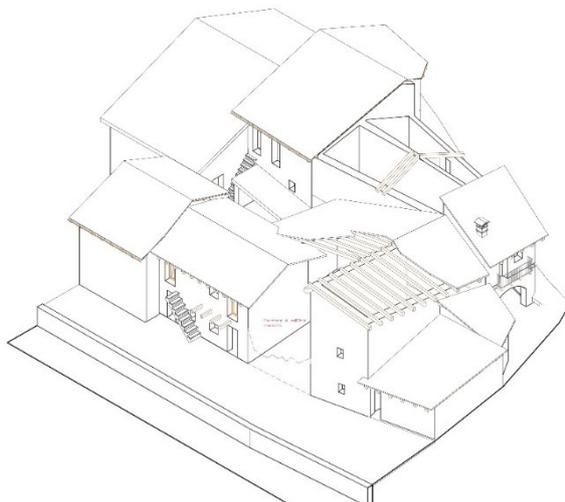
Gli interventi di rimozione di materiali o strutture per le quali si presume la presenza di elementi inquinanti o la necessità di ottemperare a particolari procedure verranno effettuati secondo le modalità previste dalle specifiche norme in materia.

In generale, lo smaltimento verrà effettuato secondo le prescrizioni normative (d.lgs. n. 152/2006 Norme in materia ambientale) riguardanti principalmente i rifiuti delle operazioni di demolizione.

Nel caso sorgesse l'opportunità e l'esigenza di un deposito temporaneo dei materiali recuperati, dalle demolizioni degli edifici esistenti, verrà adeguatamente organizzata un'area su terreni in proprietà dei proponenti, poco a valle rispetto al sito, identificata catastalmente dal mappale 676 e sul quale insiste già oggi un piazzale a destinazione parcheggio.

## 7. ILLUSTRAZIONE SCHEMATICA DEL PROGETTO

Qui di seguito, le due assonometrie riportate in pagina, e le due rappresentazioni comparative della pagina successiva, illustrano lo stato di fatto e lo stato in progetto. Si può notare come la demolizione e ricostruzione intervenga mantenendo sostanzialmente inalterata l'impronta a terra e la morfologia generale del costruito, sebbene intervengano nel progetto alcuni aggiustamenti sia a livello di geometrie, sia a livello distributivo generale, atte a conseguire una migliore gestione dei fabbricati e delle relative aree pertinenziali. In particolare vengono rispettate le distanze oggi in essere da confini di proprietà e da altri fabbricati, con particolare attenzione anche alle eventuali servitù; ad esempio il passaggio tra gli edifici che conduce al cortile interno viene ad essere garantito ma spostato in posizione più centrale rispetto all'esistente, così da migliorare la sua funzione in ragione delle necessità odierne rispetto a quelle originarie dell'epoca di costruzione degli edifici in cui tali borghi si percorrevano esclusivamente a piedi o con mezzi di ridotte dimensioni quali carri.



*Figura 8 Assonometria illustrativa dello STATO DI FATTO*



*Figura 9 Assonometria illustrativa dello STATO IN PROGETTO*



Nella *Figura 10* la dimostrazione di quanto precedentemente descritto: l'impronta a terra sostanzialmente inalterata nel nuovo progetto e l'accesso al cortile interno spostato in posizione più centrale rispetto all'esistente; gli aggiustamenti e il rimodellamento dei volumi mantenendo una morfologia generale del costruito, le altezze, i volumi, paragonabili all'esistente.

Volumi che, qui di seguito, vengono presentati in due schemi rappresentativi dello schema di calcolo. Gli schemi evidenziano l'occupazione del costruito esistente "ante-modifica" rispetto al volume costruito in progetto "post-modifica". I calcoli restituiscono infine la situazione di volumetria costruita attuale, (**2996 mc**), rispetto alla volumetria in progetto (**2624 mc**), mostrando che l'operazione di ricostruzione produce alla fine del processo una riduzione della cubatura totale del costruito.



*Figura 12* Schemi di calcolo e calcoli delle volumetrie esistente e in progetto

Il progetto di recupero prevede l'installazione di 5 nuove unità abitative, quasi tutte organizzate come bilocali duplex, sviluppati su 4-5 livelli differenti in relazione all'andamento del versante, come per il costruito esistente.

Al livello più basso (negli elaborati "piano terreno") troviamo accesso diretto a due unità abitative e alla loro zona cucina; alcuni locali deposito e una centrale termica. Da questo livello, nella parte alta in un'area a portico parte la scala che conduce ai locali di una terza unità abitativa, mentre nella zona bassa, in posizione centrale, dal cortile si accede ad una scala che conduce alle due unità abitative che si sviluppano interamente al secondo livello.

Il secondo livello (negli elaborati "piano primo") nella parte alta vede la disposizione di una camera dell'unità abitativa nord-est, e due zone giorno dell'unità abitativa con accesso dalla scala sotto il portico. Nella parte bassa, invece, le due unità abitative con accesso dalla scala esterna con accesso dal cortile sono così organizzate: l'unità più a ovest è dotata di una zona giorno e doppia camera, l'unità centrale di un'ampia zona giorno e una camera con accesso attraverso una scala interna; nell'angolo sud-est una serie di scale interne conducono alle due camere dell'unità.

Su un terzo livello (negli elaborati "piano secondo") si sviluppano infine alcuni locali dell'unico volume esistente che la proposta di progetto prevede di mantenere.

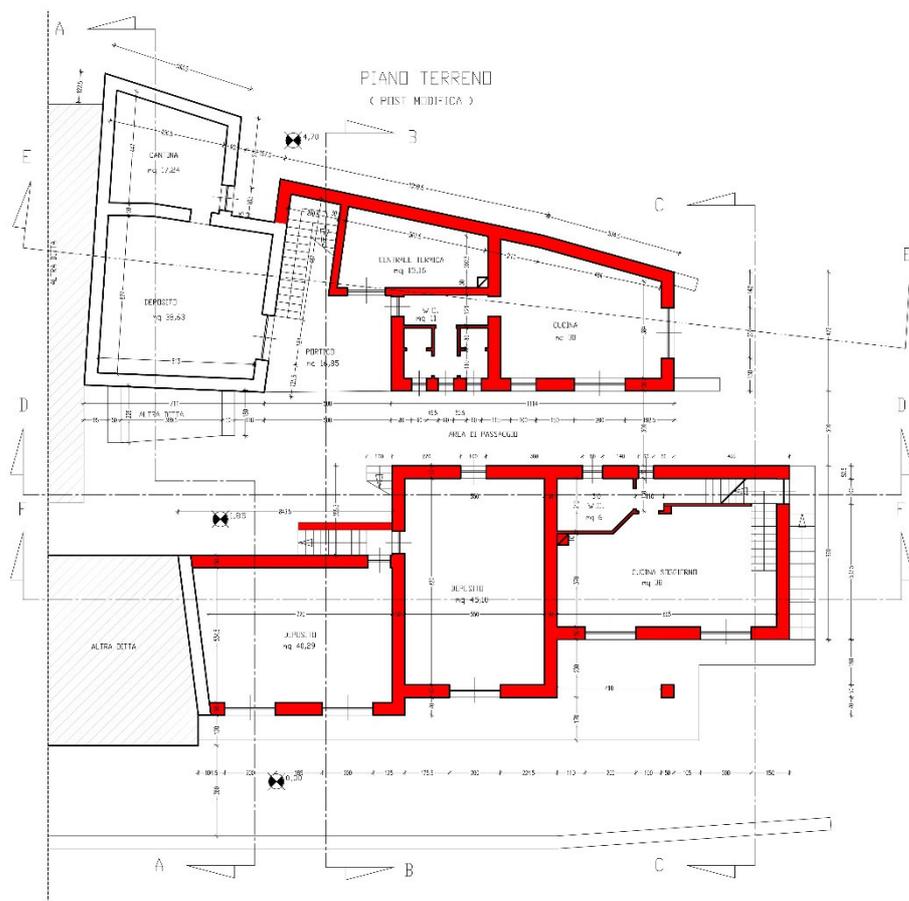


Figura 13 Pianta del primo livello "piano terreno"

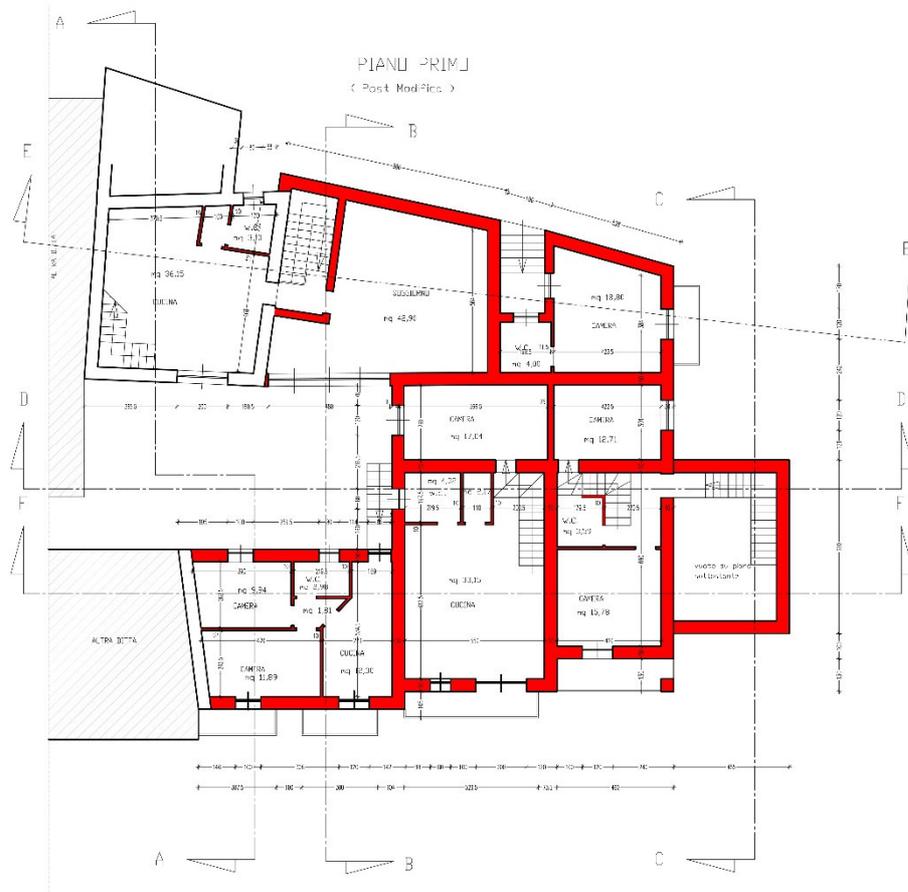


Figura 14 Pianta del secondo livello "piano primo"



Figura 15 Prospetto est in progetto

## 8. SINTESI DEI DATI DI PdiR

Per i dati quantitativi e edificatori dello Strumento Urbanistico Esecutivo in esame si riportano i dati previsti dallo strumento urbanistico vigente a cui si rimanda (vedasi in modo specifico la tabella di zona riportata anche in precedenza al paragrafo 2 “*Previsioni urbanistiche relative all’area oggetto di piano*”).

Superficie territoriale del sub ambito oggetto di intervento facente parte dell’area R 20 ha un’estensione di circa mq.833 (desunti dalla documentazione cartografica di P.R.G.).

Superficie fondiaria del sub ambito oggetto di intervento facente parte dell’area R 20 ha un’estensione di circa mq.833 (desunti dalla documentazione cartografica di P.R.G.), ovvero analoga a quella territoriale in quanto non sono previste cessioni o asservimenti di aree a servizi interne alla perimetrazione data l’esiguità degli spazi a disposizione e la loro effettiva fruibilità per fini pubblici. Si prevede invece l’asservimento ad uso pubblico di uno spazio già attualmente destinato a parcheggi e per il momento a carattere privato; così da sopperire alle richieste di aree a standard previste *ex lege*, e dare un effettivo servizio di interesse pubblico (si veda documentazione cartografica).

Indice di fabbricabilità territoriale (It) mc/mq: esistente

Densità territoriale di progetto ab/ha: 102,18

Indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq: esistente

Dati derivanti dal progetto di P. di R. (rilievi e dati in variante):

- Volumetria insediabile (esistente) come da rilievo svolto da tecnico incaricato: **mc. 2.996**  
Destinazione prevalente già oggetto di possibile recupero: Residenziale
- Volumetria in progetto quale recupero dell’esistente: **mc. 2.624**  
Destinazione prevalente: Residenziale
- **Totale volume di intervento mc. 2624, con variazione in riduzione di mc. 372**, pertanto rispondete ai limiti dimensionali imposti dal Piano Regolatore.

## 9. GLI INTERVENTI RELATIVI ALLA SUPERFICIE FONDIARIA

La soluzione urbanistico-edilizia è finalizzata al recupero di una porzione di Borgata Alberti, attraverso il rinnovamento della porzione di tessuto edilizio in rovina che, pur con caratteristiche distributive e morfologiche leggermente diverse dalla preesistenza, ripristini la destinazione residenziale della borgata in modo organico e integrato al contesto in cui si inserisce.

Viene proposta una nuova viabilità interna all'area, risolvendo la distribuzione con un nuovo passaggio coperto spostato in posizione centrale, dando accesso al cortile interno dalla rinnovata strada vicinale di uso pubblico.

I nuovi fabbricati, riprendendo i materiali tipici delle costruzioni del luogo (pietra e legno in particolare), ricostituiscono un centro abitato caratterizzato da più unità abitative agglomerate in un unico complesso.



*Figura 16 Vista render del prospetto est in progetto*

## 10. INTERVENTI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come descritto nella presente relazione al paragrafo 5 (“*Situazione attuale delle urbanizzazioni*”), la zona di montagna offre infrastrutture minime e indispensabili per l’insediamento, che comunque risultano essere quelle necessarie e sufficienti per la realizzazione dell’intervento. Nel caso specifico, i fabbricati esistenti interessati dall’intervento, indicativamente di origine ottocentesca, non sono mai stati dotati delle urbanizzazioni primarie in quanto non oggetto di significativi interventi edilizi e di rifunzionalizzazione successivi a tale epoca di realizzazione. Si connota anzi, come già detto, un avanzato stato di rovina derivante dall’abbandono ultra-decennale dell’area e dei fabbricati, condizione avvallata anche dalla connotazione di accatastamento (qualificati come unità collabenti).

Come detto, tuttavia, l’area risulta facilmente allacciabile a servizi essenziali presenti in prossimità (per acquedotto e luce si evidenzia la presenza di reti semplici di urbanizzazione di recente realizzazione nell’ambito degli interventi effettuati su edifici intorno all’area) e risulta essere servita da adeguata viabilità di accesso recentemente rinnovata.

Quali opere di urbanizzazione necessarie per i nuovi fabbricati (di cui all’art. 51 punto 1) della L.R. 56/77) verranno realizzati i seguenti allacciamenti o sistemi alternativi:

- Adduzione idrica;
- Allacciamento alla rete elettrica
- Rete di smaltimento acque reflue e meteoriche;
- Viabilità interna con passaggio coperto ricollocato e reso funzionale all’accesso veicolare;
- Viabilità esterna e parcheggi a servizio del rinnovato nucleo abitato.

Le opere di urbanizzazione sono rappresentate schematicamente negli elaborati principali del Piano di Recupero (*Tavola 5 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti*) e saranno nello specifico così predisposte:

Adduzione idrica: una dorsale della rete di acquedotto passa, rispetto all’area di intervento, sul lato nord del versante. La nuova condotta a servizio delle residenze del Piano di Recupero avrà un punto di allaccio lungo la strada privata che porta all’edificio della Locanda “Il campo della quercia”, a est dell’area S.U.E., ad una quota leggermente superiore.

Allacciamento alla rete elettrica: una dorsale aerea della rete di pubblica illuminazione passa a valle del costruito tagliando sui prati in basso l’area delineata dal perimetro S.U.E. per raggiungere un palo di pubblica illuminazione posto sulla strada in prossimità della vicina Locanda della Quercia. In prossimità del palo di pubblica illuminazione viene predisposto il punto di allaccio alla rete elettrica a servizio dei fabbricati in oggetto del presente P. di R.

Rete di smaltimento acque grigie e acque nere: in assenza di infrastruttura fognaria (come in tutta la zona montana) verrà realizzata un impianto di scarico organizzato con fossa Imhoff nelle vicinanze dell'area S.U.E. con relative condotte di scarico attraverso i terreni delle particelle 1097 e 1110 (in disponibilità dei proponenti, come riportato anche dalla lettera a firma del proprietario, datata 01/12/2022, indirizzata al Comune di San Damiano Macra e allegata alla presente istanza) fino al pozzo assorbente realizzato nella particella 678 (di proprietà dei proponenti), punto terminale degli impianti di scarico.

viabilità interna: la viabilità interna all'area S.U.E. viene risolta con un passaggio coperto centrale, ricollocato e reso funzionale all'accesso veicolare, diversamente dall'attuale e antico passaggio decentrato e non adeguato agli usi e necessità contemporanei, che veniva utilizzato quasi esclusivamente per il passaggio pedonale o di mezzi di ridotte dimensioni quali piccoli carri e carretti.

viabilità esterna e parcheggi a servizio: la viabilità esterna è risolta dalla strada vicinale ad uso pubblico recentemente oggetto di ampliamento (come già descritto nei precedenti paragrafi della presente relazione, in particolare al paragrafo 5 "*Situazione attuale delle urbanizzazioni*") che non necessita di ulteriori interventi correlati al presente Piano di Recupero. Due aree a parcheggio esistenti, di poco precedenti all'area, lungo la strada comunale che sale verso il colle Birrone, sono a disposizione dell'area oggetto di S.U.E.. Delle due, la prima area a parcheggio esistente, più in basso, localizzata sulla particella 676 viene asservita con il presente P. di R. a uso pubblico a soddisfazione dello standard (550 mq).

## **11. SPECIFICAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AD USO PUBBLICO PER LE OPERE DI CUI ALL'ART. 21 DELLA L.R. 56/77 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI**

Seppure il piano regolatore non definisca in modo accurato l'obbligo di reperimento degli standard pubblici per i casi d'intervento nelle zone urbanistiche "R" (zone di recupero), si può presupporre che tale adempimento risulta essere sicuramente non dovuto in caso di interventi edilizi diretti, mentre sia quantomeno opportuno, se non dovuto, il soddisfacimento in caso di attuazione mediante strumenti urbanistici. Si ipotizza infatti che in tali trasformazioni si possa addivenire a situazioni urbanistiche sommariamente differenti con maggiori possibilità di edificatorie o quantomeno di gestione delle aree. Vi è poi una considerazione maggiormente pratica e meno normativa: ovvero l'effettiva necessità di reperire delle aree a parcheggio atte a soddisfare le concrete necessità di dare dei servizi ai proprietari degli immobili che procedono nel loro recupero; evidentemente la datazione storica di tali strutture non ha mai comportato il bisogno di reperire stalli a parcheggio, mentre oggi è una necessità non procrastinabile.

Il recupero delle strutture secondo progetto del P. di R., senza comportare incrementi di volume come detto (anzi con riduzione di questo), determina la necessità di una quantificazione delle superfici a standard pubblici da reperire (destinazione o assoggettamento ad uso pubblico) o comunque da quantificare per l'eventuale monetizzazione alternativa al riconoscimento in loco. Partendo dal dato di progetto delle Volumetrie oggetto di intervento definite con il presente S.U.E. si provvede a quantificare la nuova dotazione di standard richiesta, in quanto la situazione previgente, avendo carattere agricolo, non aveva proceduto al reperimento di nessuno standard urbanistico. Per il calcolo si procede con l'applicazione di quanto previsto generalmente per le aree residenziali dal Piano Regolatore nelle Norme di Attuazione, oltre alle disposizioni Regionali. In particolare, la normativa di piano per le aree residenziali fa riferimento al conseguimento del parametro previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i. (25 mq./abitante equivalente) da destinare interamente ad parcheggio e verde (la quota per istruzione e attrezzature di interesse generale pari a 10mq /Ab non ha senso di essere reperita nella presente zona e dunque viene tutta convertita nelle precedenti); per il caso in questione si prevede l'intero reperimento a parcheggio data l'esiguità totale di superficie richiesta e l'effettiva necessità di parcheggi pubblici a servizio della borgata.

Da quanto descritto si determina quanto sintetizzato:

- Volume totale oggetto di recupero come precedentemente descritto: **mc. 2.624**
- Essendo il Comune classificato tra quelli con popolazione inferiore a 2.000 abitanti, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 56/77 e s.m.i. si deve utilizzare il parametro di conversione del volume in abitante equivalente pari a 120 mc/ab, dunque prevedendo il seguente calcolo:

$$\text{mc } 2.624 / 120 \text{ mc/ab} = 21,86 \text{ arrotondato a } \mathbf{22 \text{ abitanti equivalenti;}}$$

- Per la dotazione degli standard si è precedentemente detto che viene utilizzato il parametro previsto all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. definito in 25 mq / abitante equivalente e pertanto:  
abitanti equivalenti  $22 \times 25 \text{ mq/ab} = 550 \text{ mq}$  che, come detto, vengono ad essere tutti destinati a parcheggio pubblico;

Si deve evidenziare come all'interno del perimetro dell'area oggetto di S.U.E. risulti essere impossibile reperire tale superficie, essendo il perimetro della zonizzazione urbanistica estremamente "aderente" ai fabbricati, con le uniche aree libere che rimangono presenti solo a valle degli stessi, presentandosi però con una marcata pendenza e dunque con un'acclività tale da rendere non realizzabile alcuna area a standard (se non con opere invasive che avrebbero impatti pesantissimi sul territorio in termini ambientali e paesaggistici, e che non risulterebbero giustificate né dall'efficacia per il ridotto utilizzo in termini di numeri, né dall'efficienza per la difficile fruizione che si avrebbe nei mesi invernali).

Per queste motivazioni si è reputato maggiormente idoneo sfruttare l'area esistente posta poco più a valle della borgata, in proprietà dei richiedenti del presente Piano di Recupero. Già realizzata e avente caratteristiche morfologiche favorevoli (con andamento pianeggiante), l'area presenta una superficie idonea (anzi leggermente maggiore ai 550 mq richiesti), ed è di facile accesso e fruizione, ben collegata alla strada comunale e alla strada vicinale ad uso pubblico che conduce fino all'area S.U.E.

Risulta inoltre evidente l'azione di sostenibilità ambientale territoriale poiché non si viene a creare un nuovo consumo di suolo e nuovi impatti paesaggistici, re-impiegando delle aree esistenti senza necessità di ulteriori opere. Altresì, si evidenzia che non verranno create superfici impermeabili e che il fondo delle aree verrà mantenuto naturalmente in terra battuta come nello stato attuale.

Il re-impiego di quest'area esistente, infine, risponde certamente alle richieste di carattere normativo ma in particolare produce un effettivo servizio pubblico, e grazie all'assoggettamento ad uso pubblico dell'area (che lascia la proprietà ai proponenti) assolve ed evita alla Pubblica Amministrazione ogni spesa ed onere di manutenzione presente e futuro.

In conclusione, oltre al dimensionamento delle aree a standard pubblico non deve essere verificata nessun'altra dotazione, neanche quella dei parcheggi privati previsto dalla Legge Tognoli (pari a 1 mq ogni 10 mc) in quanto l'intervento in oggetto non rientra nella casistica di nuove edificazioni bensì nel recupero di volumi esistenti.