

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 ai fini dell'espressione del parere di
cui all'art. 40 comma 10 della Legge Regionale
n. 56 del 5 dicembre 1977 - Regione Piemonte**

Verifica e tutela dei beni culturali e paesaggistici

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

INDICE

PREMESSA	2
DOCUMENTAZIONE TECNICA	3
I. ANALISI DELLO STATO ATTUALE.....	3
1. Descrizione dei caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento	3
2. Identità e memoria storica	15
3. Elementi tipici dell'architettura locale	17
4. Morfologia del tessuto urbano.....	18
5. Indicazione ed analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata	19
6. Indicazione di P.R.G.C. su destinazioni d'uso ammesse, limiti e prescrizioni nell'area di intervento.....	21
7. Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area di intervento e del contesto paesaggistico	25
II. PROGETTO	27
8. Inquadramento dell'area di intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento)	27
9. Motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica.	29
10. Ragioni del linguaggio architettonico adottato.....	30
11. Risparmio energetico ed impianti tecnologici.....	36
ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA	37
12. Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto mediante foto modellazione realistica, per consentire valutazione di compatibilità ed adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico	37

**RELAZIONE AI FINI DELL'ESPRESSIONE DEL PARERE DI CUI
all'Art. 40 comma 10 della Legge regionale n. 56 del 5
dicembre 1977 - Regione Piemonte.**

Verifica e tutela dei beni culturali e paesaggistici

PREMESSA

Il progetto illustrato dalla presente *Relazione ai fini dell'espressione del parere di cui all'Art. 40 comma 10 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 della Regione Piemonte* consiste nel Piano di Recupero di una porzione di Borgata Alberti, un piccolo nucleo abitato montano a quota 1200 m s.l.m., nel Comune di San Damiano Macra (CN).

L'intervento si colloca in un territorio interessato in questi anni da molteplici interventi di recupero, ristrutturazione e manutenzione del patrimonio architettonico. Alcuni di questi interventi hanno riguardato edifici nelle immediate vicinanze del sito in oggetto.

Si tratta di un Piano di Recupero di limitate dimensioni che ha come obiettivo il recupero di una consistente porzione della Borgata Alberti (trattasi stanzialmente di tutta la porzione est), che è anche quella più consistente.

La Borgata Alberti presenta i caratteri tipici di una borgata alpina del territorio piemontese, e, come molte, presenta i segni di decenni di abbandono ed è dunque caratterizzata da edifici in stato di decadenza e rovina. Crolli pregressi e in atto hanno ridotto a rudere ampie parti del costruito, con la vegetazione infestante incontrollata che ha preso il sopravvento di quasi tutta l'area.

Il progetto si propone di recuperare e rigenerare questo nucleo montano, cercando di ripristinare adeguatamente la funzione residenziale nell'ambito della borgata, ponendo particolare attenzione al contesto paesaggistico.

Nella relazione che segue si cercherà di delineare le premesse e i principi del Piano di Recupero, in rapporto con il territorio circostante, il contesto storico, ambientale, e micro-urbano; facendo inoltre riferimento al valore socio-turistico-ambientale della rigenerazione proposta.

DOCUMENTAZIONE TECNICA

I. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1. *Descrizione dei caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento*

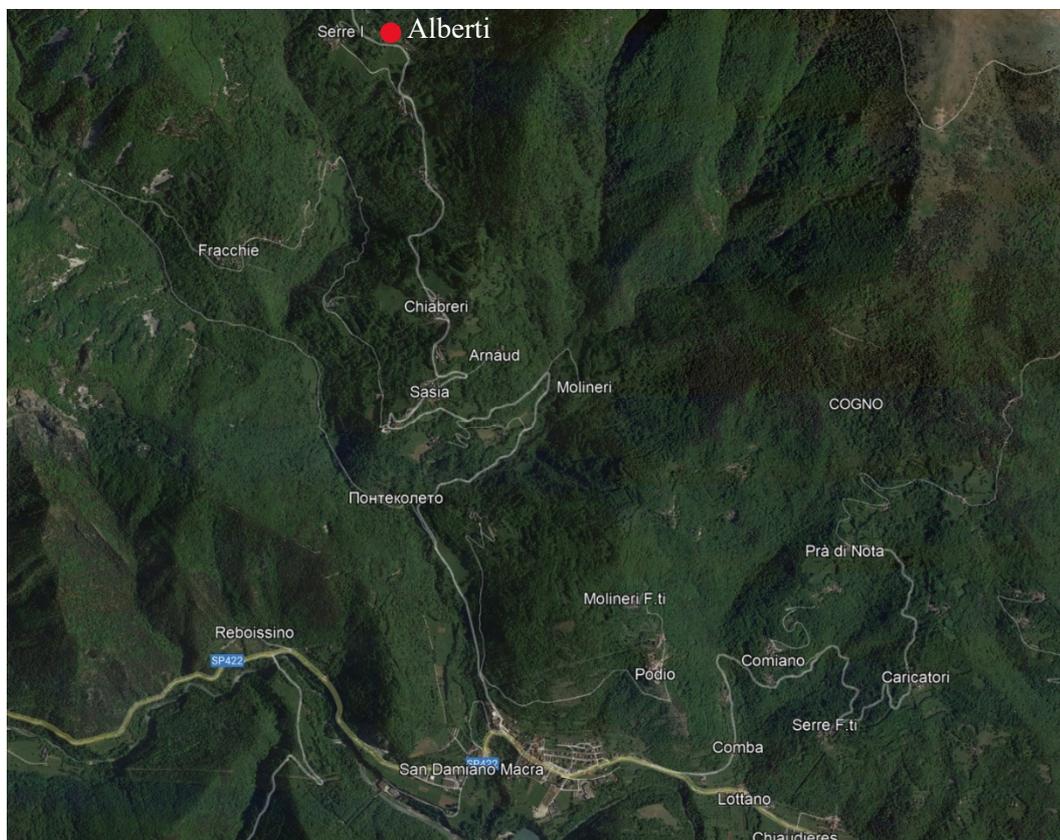
a) Il contesto paesaggistico

L'area oggetto dell'intervento è situata nel Comune di San Damiano Macra, un comune in media Valle Maira, fra i comuni di Cartignano e Macra, a 739 m s.l.m. di quota. Il suo territorio si sviluppa fra i 725 m s.l.m. di Lottano, i 2282 m s.l.m. della Rocca Cernauda a sud e i 2404 m s.l.m. del Monte Rascias a nord.

Confina con i comuni di Dronero, Roccabruna e Cartignano a est, Castelmagno a sud, Macra e Celle Macra a ovest, Melle, Frassinò e Sampeyre a nord.

A settembre 2010 gli abitanti risultano essere 454 (Fonte ISTAT).

La foto satellitare di seguito contribuisce ad evidenziare la posizione dell'area di intervento rispetto al territorio, nel contesto montano della Valle Maira



Il contesto è tipicamente montano e Borgata Alberti, che si trova a un'altitudine di circa 1200 m s.l.m., è uno dei tanti agglomerati abitati che caratterizzano tutta la Valle Maira. In questo ramo della valle che parte dal centro di San Damiano Macra e sale fino a raggiungere il colle Birrone, si susseguono gli abitati di Pagliero, Sasia, Molineri, Arnaud, Chiabreri, Fracchie, Alberti, Serre I, Borgata Pallo, Borgata Chesta.

I piccoli agglomerati costruiti, organizzati sull'orografia ripida di questo versante, sono caratterizzati dalle tipiche costruzioni con murature in pietra, portanti, a pianta rettangolare e tetto a debole inclinazione, coperto da lastre di ardesia (lose). Spesso organizzati su due livelli con solai in legno o in legno con voltini in pietre disposte di costa o a coltello, quasi sempre ad ambiente unico. Costruzioni basiche a servizio della vita agro-silvo-pastorale che caratterizzava originariamente questi luoghi.



Figura 1 Fotografie delle borgate intorno a località Alberti



Figura 2 Fotografie delle borgate intorno a località Alberti



Forma e organizzazione degli abitati sono stati determinati da condizioni e vincoli del contesto naturale, e parzialmente da influenze culturali, tradizioni e usanze. Due sono principalmente le varietà di organizzazione degli agglomerati antropizzati della valle, individuati in modo specifico negli studi sui territori della Valle Maira dall'ingegner Luigi Massimo: villaggi a struttura urbanistica forte; villaggi non urbanizzati.

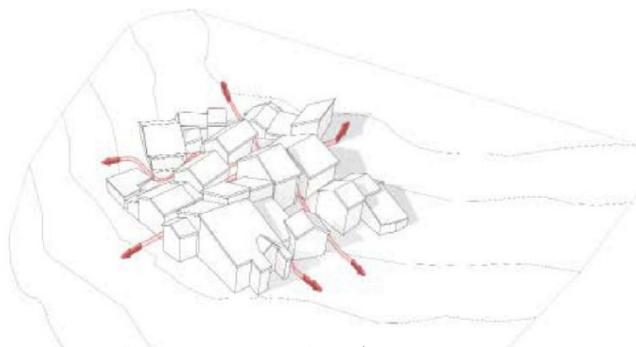
Nel primo caso, riscontrabili in generale in bassa valle con alcune eccezioni in alta valle (es. Viviere di Aceglio), le forme si adattano agli spazi in genere più agevoli tra strade e piazzette, e forme e costruzioni degli edifici si orientano condizionati dalla struttura del villaggio, seguendo l'andamento delle stradine e piazzette, saturando gli spazi del "centro urbano" e perdendo la loro individualità per fondersi nella struttura del villaggio.

Nel secondo caso, gli agglomerati sono il risultato di semplici accostamenti ordinati di costruzioni, edificate e orientate come se fossero isolate, dove non c'è un elemento urbano gerarchico, e dove in alcuni casi si configura la tipologia della "casa villaggio", che sotto lo stesso tetto accoglie stanze per abitazione e infrastrutture per più famiglie.

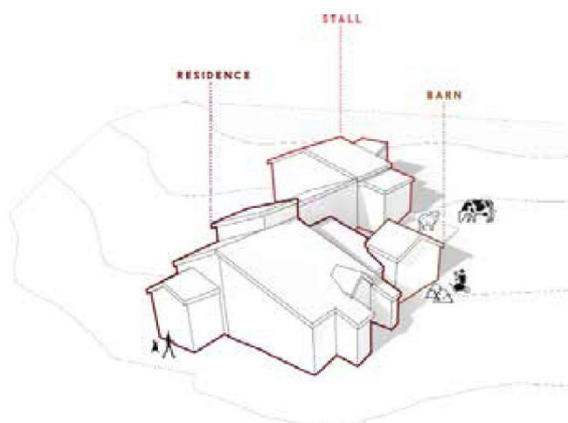
L'area oggetto del presente intervento appartiene a questa seconda categoria: la casa villaggio.



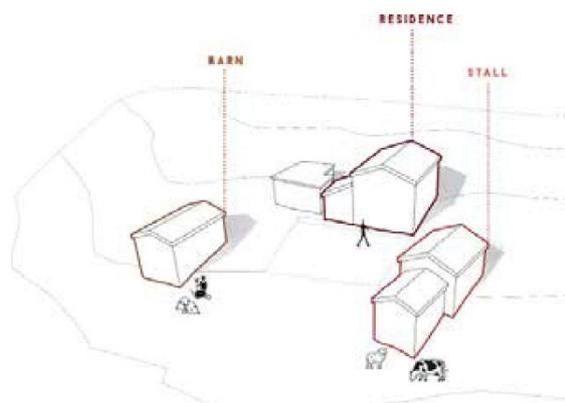
Struttura urbanistica forte¹



Struttura non urbanizzata¹



Casa-villaggio: molteplici funzioni integrate nella stessa struttura (Alta valle)¹



Funzioni localizzate in costruzioni distinte (Bassa Valle)¹

¹ Illustrazioni tratte da: Luigi Massimo, 1999, *Architettura tradizionale: tra Piemonte & Provenza*, Cuneo

b) Pianificazione Territoriale e di Settore di Area Vasta: Il Piano Paesaggistico Regionale

Sotto l'aspetto della programmazione territoriale sono stati presi in esame il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) ed il Piano Territoriale di Coordinamento Territoriale della Provincia di Cuneo (PTCP).

I Piani sopra citati definiscono una serie di disposizioni che devono essere osservate nella elaborazione degli strumenti urbanistici subordinati di livello comunale, intercomunale e di settore, quindi non si riverberano in modo diretto sugli interventi oggetto del presente S.U.E., essi sono utilizzati come strumento di lettura e definizione di un quadro sufficientemente completo dell'insieme dei principali caratteri connotativi del contesto paesaggistico in cui si colloca lo Strumento Urbanistico Esecutivo.

In particolare, Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro-naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche. Questi principi sono stati alla base del progetto di Piano di Recupero in oggetto.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nei casi di pianificazione per cui viene richiesta la verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R. Per le valutazioni riferite agli strumenti attuativi ciò non avviene, occorre, come per ogni altra azione attuativa (anche per il rilascio di un qualsiasi titolo abilitativo), prevedere il rispetto delle prescrizioni dettate dal P.P.R. in quanto trovano diretta applicazione e coerenza.

La struttura del P.P.R. che ha articolato il territorio regionale in macro-ambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti permette l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre, vengono individuati 76 ambiti di paesaggio, i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

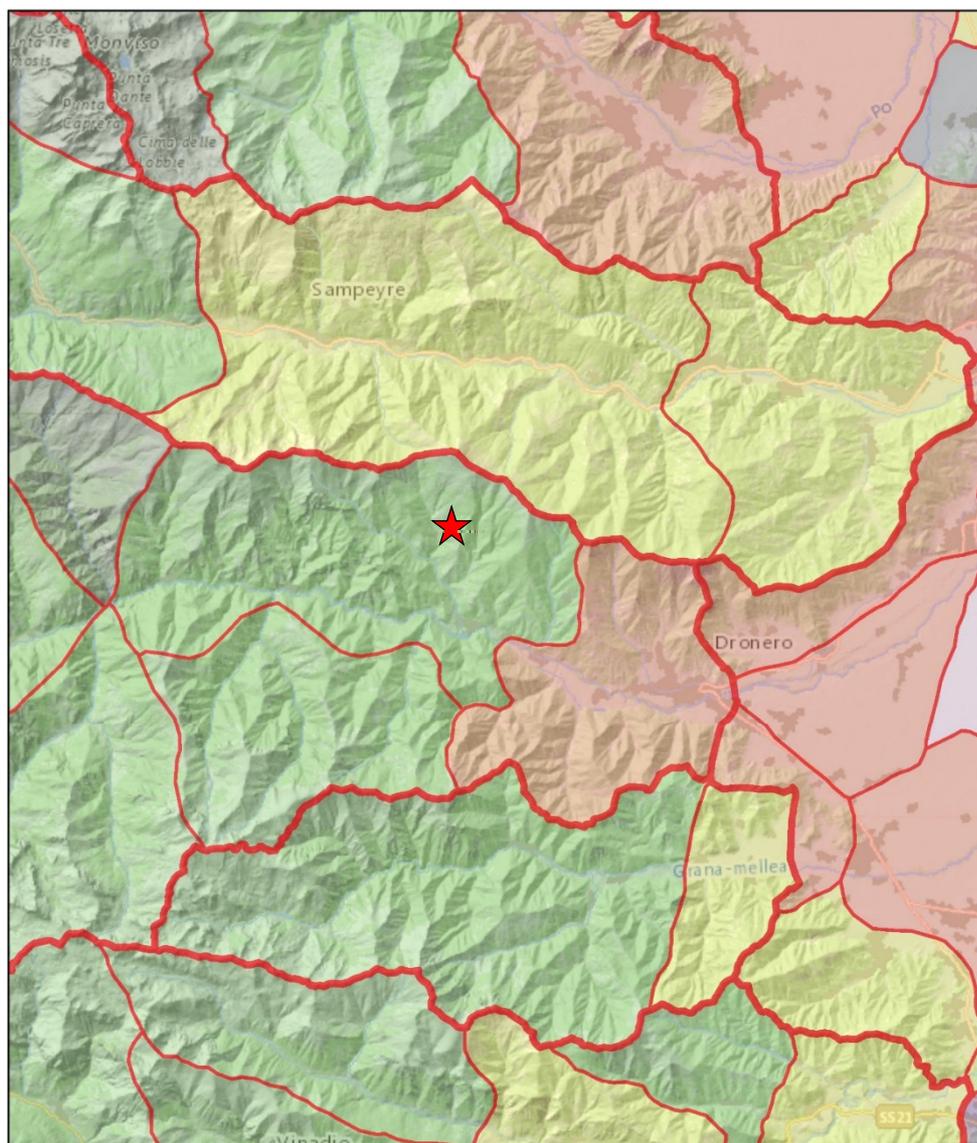
Nell'ambito del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico;
- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti.

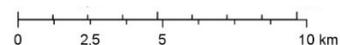
Nelle pagine a seguire l'analisi del P.P.R. focalizzata all'area oggetto di Piano di Recupero riporta gli estratti di tre elaborati fondamentali del piano sovraterritoriale: i beni paesaggistici; le componenti paesaggistiche; gli ambiti e le unità di paesaggio.

P3 Ambiti e unità di progetto

Il primo estratto riportato, fa notare come il sito di intervento (individuato dalla stellina rossa) si trovi all'interno dell'ampia unità normativa: Naturale/rurale integro. Nello specifico, l'unità "La media Val Maira da San Damiano a Stroppa".



- Tipologie normative delle UP
- naturale integro e rilevante
 - naturale/rurale integro
 - rurale integro e rilevante
 - naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti
 - urbano rilevante alterato



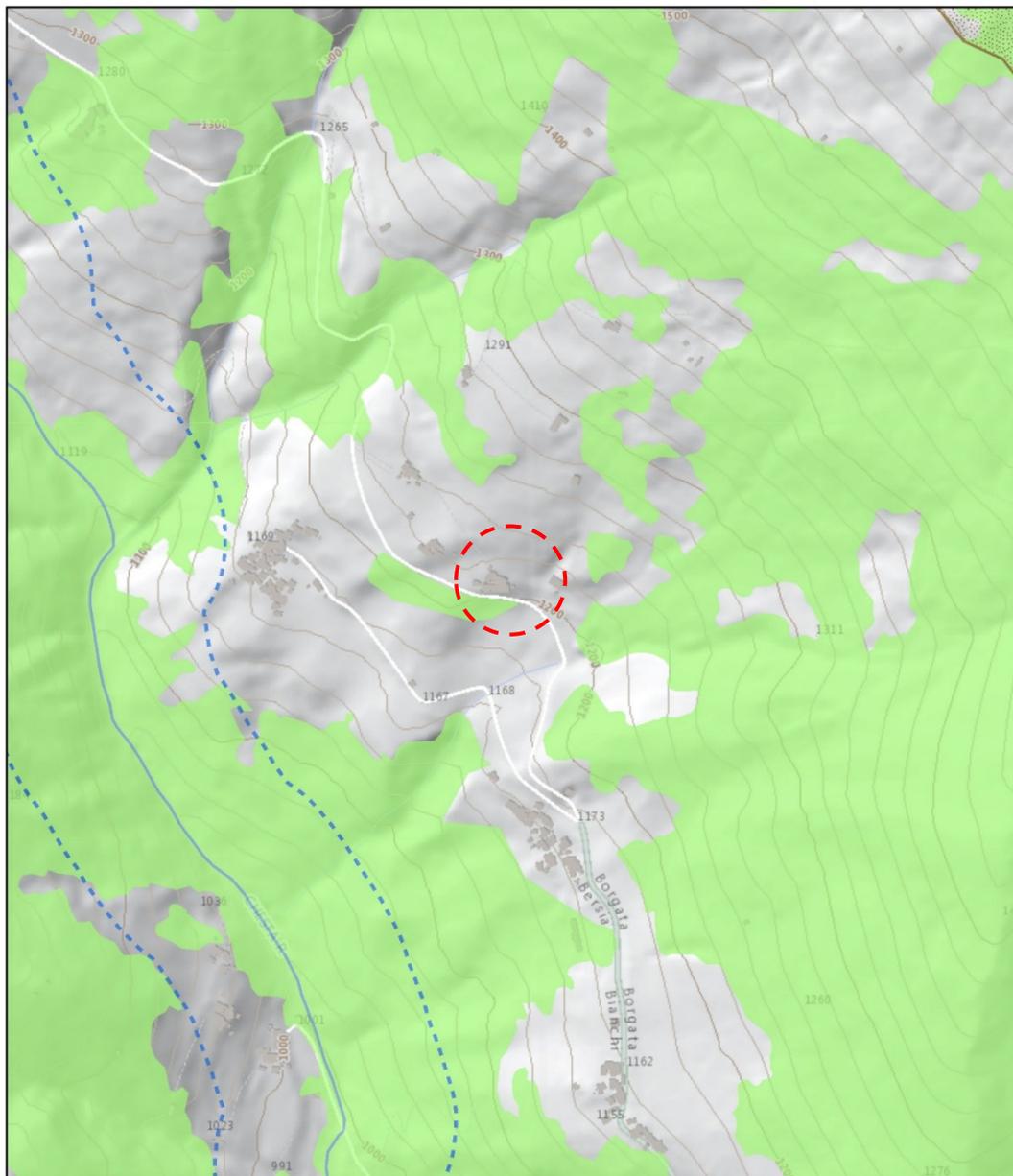
Progetto Risknat - Base topografica transfrontaliera, Arpa Piemonte

Regione Piemonte
Progetto Risknat - Base topografica transfrontaliera, Arpa Piemonte |

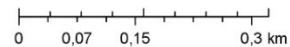
P2 Beni paesaggistici

L'estratto riportato, con l'individuazione dell'area di intervento all'interno del cerchio rosso tratteggiato, fa notare l'assenza di specifici vincoli riferiti al sito.

In una lettura dell'intorno si nota che una porzione di territorio coperto da foreste e boschi lambisce direttamente il sito di progetto, e che molteplici e vaste zone di foreste e boschi contornano tutta la zona. Leggermente più in basso rispetto al sito in oggetto, un tratteggio blu individua una fascia di rispetto di 150 metri da un corso d'acqua.



-  Lettera m - Le zone di interesse archeologico - art 23 NdA
-  Lettera h - Le zone gravate da usi civici - art 33 NdA
-  Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi - art 16 NdA



Progetto Risknat - Base topografica transfrontaliera, Arpa Piemonte

P4 Componenti paesaggistiche

L'estratto riportato, con l'individuazione dell'area di intervento all'interno del cerchio rosso tratteggiato, fa notare la sovrapposizione di diverse componenti paesaggistiche:

- Aree di montagna (art. 13)
- Praterie - prato-pascoli – cespuglieti (art. 19)
- Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (Borgate e nuclei a nord di San Damiano Macra)



- ▣ Elementi di criticità lineari
 - Elementi di criticità puntuali
 - ▭ Alpeggi e insediamenti rurali di alta quota - m.i. 15
- Morfologie insediative
- ▭ Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i. 1
 - ▭ Urbane consolidate dei centri minori - m.i. 2



Progetto Risknat - Base topografica transfrontaliera, Arpa Piemonte

c) L'area di intervento

L'area di intervento è una porzione di territorio di forma approssimativamente trapezoidale, che si sviluppa su un versante orientato a sud tra le quote di 1200 e 1220 m s.l.m., compreso tra una strada sterrata ad uso pubblico di proprietà demaniale in alto, e una strada comunale in basso.

È situata in località Alberti, lungo la strada comunale che dal centro di San Damiano Macra conduce fino al Colle del Birrone, a circa 6,5 chilometri dal capoluogo comunale. Imboccata la strada da San Damiano Macra si incontrano in sequenza il paese di Pagliero, la Borgata Sasia, la Borgata Chiabreri, più avanti ancora la Chiesetta di San Marco in Pagliero, infine la Borgata Bersia circa 500 metri prima della Borgata Alberti.

Il sito è caratterizzato da una accentuata pendenza su un crinale nord-sud, con una buona esposizione, protetto dalla strada comunale da alcune piante ad alto fusto.

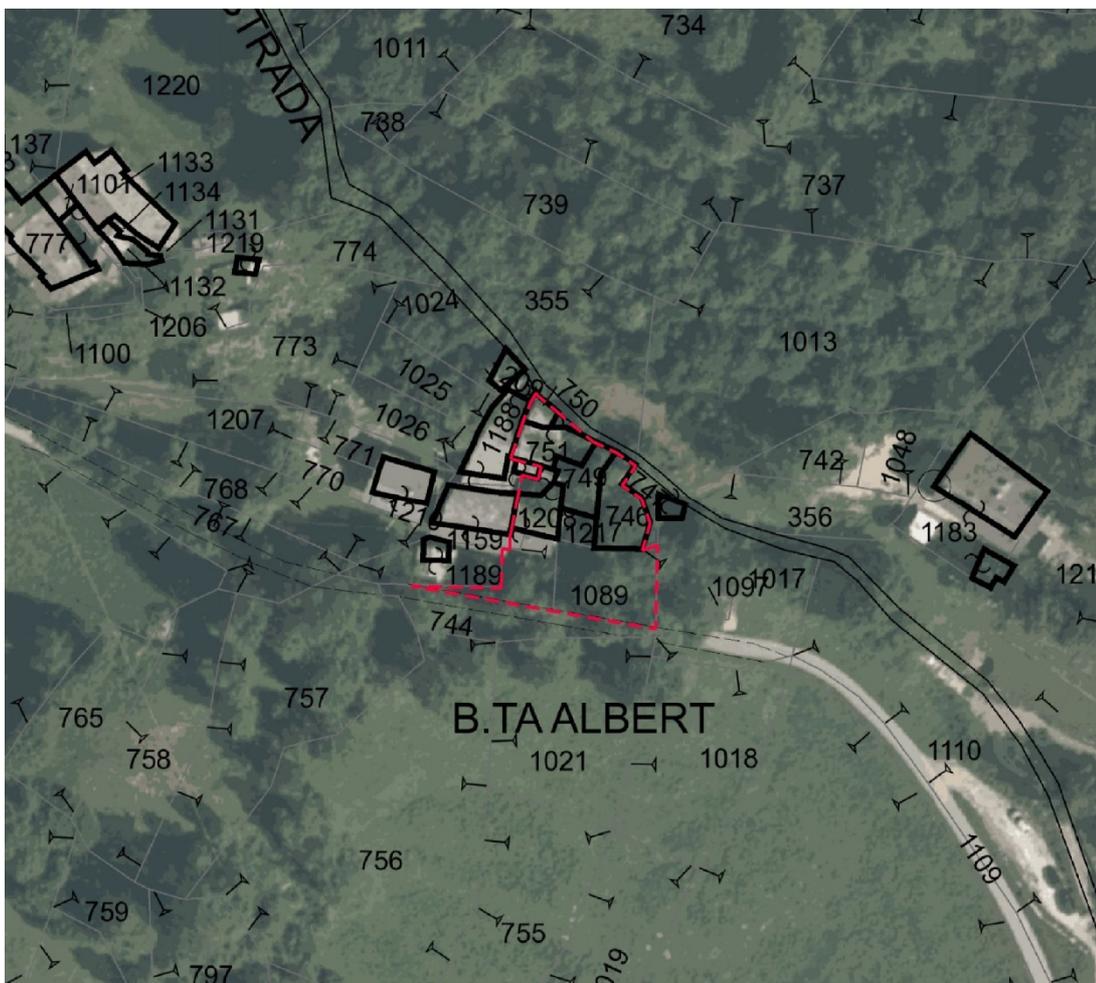


Figura 3 Sovrapposizione con perimetro S.U.E. tratteggiato in rosso

L'area di intervento è l'intera porzione est dell'agglomerato principale di Borgata Alberti. È caratterizzata per la metà parte a valle da prato incolto, con pendenza molto importante e un salto contenuto da un muro controterra in prossimità della strada comunale; per la metà parte a monte è invece occupata da una serie di edifici agglomeratisi quasi in un unico organismo, articolato in conseguenza della morfologia.

Il costruito, in condizione di degrado e decadenza, è contraddistinto da una serie di crolli pregressi e in atto che rendono decisamente pericolose e non recuperabili le sue strutture, neanche per quanto riguarda le sole opere murarie (vedasi relazione specifica di tecnico strutturista); solo parti di queste saranno infatti oggetto di conservazione.



Figura 4 Vista street-view dell'area di intervento dalla strada comunale

Nello specifico, l'area oggetto di intervento è nelle immediate vicinanze dell'attività turistica "Locanda Il campo della quercia", una attività turistico-ricettiva installata in tempi recenti nei locali di una vecchia cascina, successivamente a importanti opere di ristrutturazione che hanno rigenerato un sito del tutto simile all'area oggetto del presente Piano di Recupero, dalla quale dista di circa 50 metri in linea d'aria.

Correlata al Piano di Recupero in oggetto ed alle operazioni di recupero della cascina dove oggi è installata la locanda, si inserisce l'opera di risistemazione e allargamento della strada vicinale a uso pubblico, ampliata in terreni in disponibilità dei proponenti del presente Piano. L'opera di allargamento, autorizzata dal Comune di San Damiano Macra con Delibera di Giunta del 10 febbraio 2020, realizzata principalmente attraverso un'opera di contenimento contro-terra a scogliera.

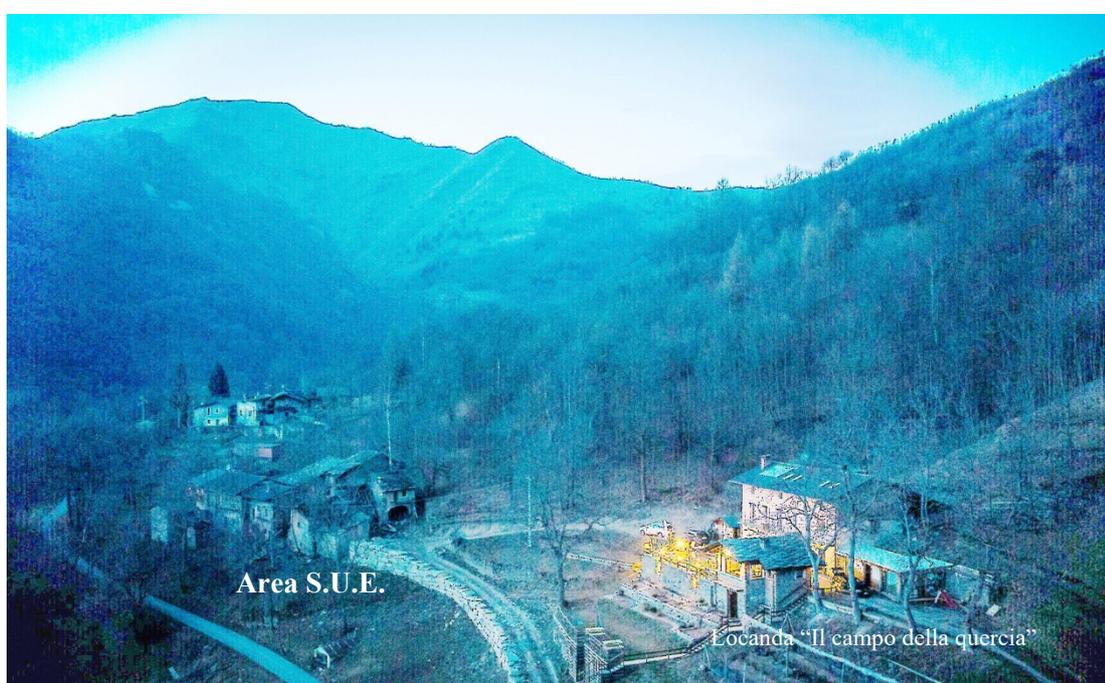


Figura 5 Immagine dall'alto del sito di P. di R. (sulla sinistra) e della Locanda "Il campo della quercia" (sulla destra)



Figura 6 Immagine degli edifici della Locanda "Il campo della quercia"



Figure 7 Altre immagini della Locanda

2. Identità e memoria storica

San Damiano Macra è situato nella parte bassa della Val Maira e comprende il territorio degli ex comuni di Pagliero, Lottulo e Paglieres. Le prime tracce della sua esistenza sono rintracciabili nell'atto di fondazione del monastero di Caramagna del 1028.

Come tutta la Valle Maira, fu abitato precedentemente dai Romani (come testimonia la lapide funeraria nella cappella cimiteriale di Pagliero) e successivamente a più riprese da orde di barbari che determinarono la costruzione di roccaforti, tra cui quella di San Damiano.

Nella Carta di fondazione dell'Abazia di Caramagna del 1028, con cui il Marchese Olderico Manfredi faceva donazione delle decime della Valle Maira per la fondazione del convento, compaiono San Damiano, Pagliero, Paglieres.

Verso la metà del XII secolo questo territorio cadde sotto il Marchese Bonifacio di Busca e fu in seguito ceduto ai Marchesi di Saluzzo a cui gli abitanti giurarono fedeltà.

Alla fine del XIV secolo vennero formulati gli Statuti da cui risultava che l'odierno territorio comunale era suddiviso in quattro comuni indipendenti: Lottulo, Paglieres, Pagliero e San Damiano. Si tratta di un periodo caratterizzato da una eccezionale prosperità economica e artistica, come testimoniano ad esempio le notevoli opere d'arte dei fratelli Zabrerri

Con il decadere del Marchesato di Saluzzo queste zone passarono ai Savoia e nel 1616 furono cedute ai Marchesi Maillard di Tournon.

Nel 1716 il comune di Pagliero perse la sua indipendenza e si unì a quello di San Damiano Macra, seguito nel 1929 da Lottulo e Paglieres.

Agli inizi del 1900 grazie all'intervento dello statista Giovanni Giolitti, il cui nonno era notaio a San Damiano, vennero effettuate alcune importanti opere pubbliche, come il ponte sul rio Pagliero datato 1908.

Durante la Seconda Guerra Mondiale il comune attraversò un triste periodo che culminò con l'orribile incendio del 30 luglio 1944 ad opera dei nazifascisti, in cui furono rase al suolo San Damiano, Lottano e Podio, e fu cancellato gran parte del patrimonio storico-artistico del paese.

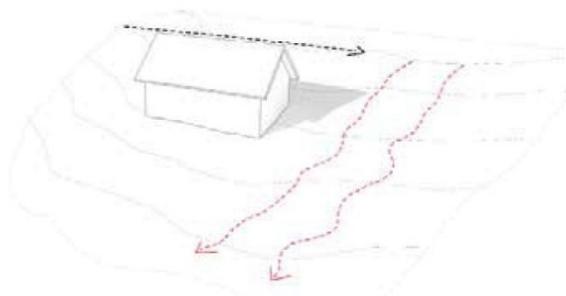
Nel dopoguerra, il fenomeno dell'emigrazione inizialmente di tipo stagionale, si trasforma in definitivo trasferimento verso i centri maggiori a valle, più industrializzati, e il comune si svuota di abitanti, rimanendo con tanti piccoli centri abitativi in stato di sostanziale abbandono.

Oggi San Damiano Macra ha un'area artigianale in località Sant'Antonio; la Parrocchia è molto attiva in ambito sociale; la Casa di Riposo offre posti di lavoro e assistenza agli anziani; la corale "La Reis" è composta da giovani che con il canto alpino trasmette quella cultura montana che si è persa con il progressivo spopolamento delle valli.

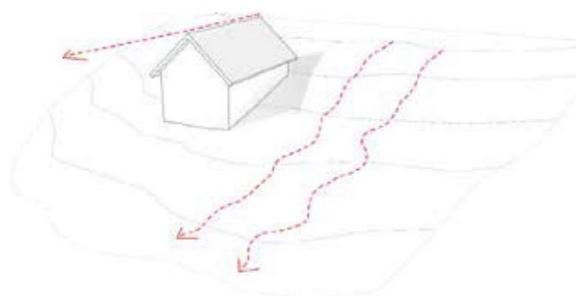
Il turismo, alcuni progetti orientati al recupero delle aree interne e le politiche di ripopolamento della montagna stanno riattivando alcune economie legate a questi territori, e di conseguenza si assiste a un ritorno di attività in queste aree (di tipo principalmente turistico, come detto) che motivano molteplici operazioni di recupero, ristrutturazione e rigenerazione edilizia del patrimonio costruito della Valle.

3. Elementi tipici dell'architettura locale

L'elemento di base delle costruzioni della Valle Maira è l'edificio a base rettangolare con muri in pietra e tetto a debole inclinazione, coperto da lastre di ardesia (lose). Nell'alta Val Maira questo edificio archetipo è solitamente orientato con il lato più lungo parallelo alla linea di massima pendenza del terreno, anche se non mancano costruzioni, in genere più recenti o a più bassa quota, col colmo del tetto parallelo alle curve di livello.



Linea di colmo perpendicolare alla linea di Massima pendenza del terreno (Bassa Valle)²



Linea di colmo parallela alla linea di massima pendenza del terreno (Alta Valle)²

Generalmente costituiti da due piani, a volte tre, i livelli più bassi sono destinati a stalla o abitazione, a volte a deposito, i piani più alti a camere, depositi o fienili. Nelle costruzioni più antiche addirittura non esistono scale e la pendenza del terreno viene sfruttata per accedere ai diversi piani; i solai sono completamente in legno. In epoca più recente il solaio in legno viene rimpiazzato da strutture miste di legno e pietra, in cui travi di larice fitte, ravvicinate, sostengono piccoli voltini di pietra, o semplicemente delle pietre poste di costa o a coltello a riempire gli interstizi tra le travi.



Accesso ai diversi livelli dell'abitazione tramite l'uso di rampe o sfruttando le pendenze del terreno (Alta Valle)²



Accesso ai diversi livelli dell'abitazione tramite l'uso di scale esterne e balconi (Bassa Valle)²

² Illustrazioni tratte da: Luigi Massimo, 1999, *Architettura tradizionale: tra Piemonte & Provenza, Cuneo*

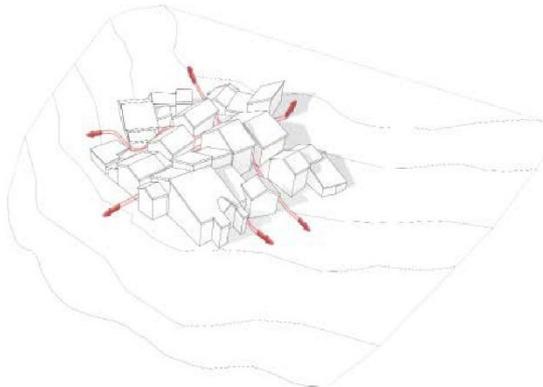
4. Morfologia del tessuto urbano

Come già trattato nel punto *a* del paragrafo di “Descrizione dei caratteri del contesto paesaggistico e dell’area di intervento”, la struttura morfologica di Borgata Alberti appartiene alla categoria definibile come “Struttura non urbanizzata”, dove l’agglomerato è il risultato di semplici accostamenti ordinati di costruzioni, in aderenza o appoggio, edificate come se fossero isolate, dove non c’è un elemento urbano forte (una strada direttrice, una piazzetta) che prevale sulla forma e orientamento delle singole costruzioni.

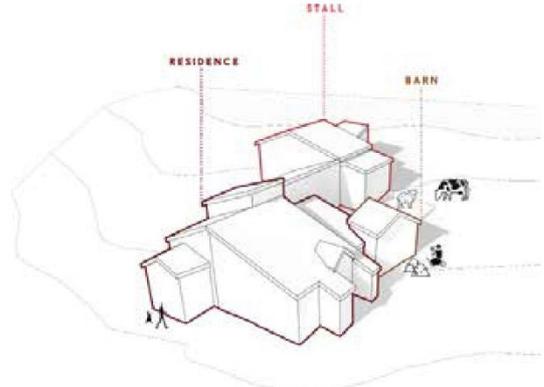
Il modello edilizio che spesso ne deriva in questa categoria urbana è riferibile a quello della struttura plurifamiliare. Grandi costruzioni definibili anche come “case-villaggio” che organizzano sotto “lo stesso tetto” stanze per abitazione, stalle, depositi, per più famiglie.

È questo il caso dell’edificato interessato dal Piano di Recupero.

Struttura non urbanizzata: semplice accostamento di costruzioni orientate come fossero isolate³



Casa-villaggio: molteplici funzioni integrate nella stessa struttura (Alta Valle)³



Schema planimetrico del livello “piano terra” dell’area interessata dal S.U.E.



³ Illustrazioni tratte da: Luigi Massimo, 1999, *Architettura tradizionale: tra Piemonte & Provenza*, Cuneo

5. Indicazione ed analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata

L'estratto dell'elaborato "P2 Beni paesaggistici" del Piano Paesaggistico Regionale 2017 nuovamente riproposto nella successiva pagina (con l'area di intervento individuata dal cerchio rosso tratteggiato) fa notare l'assenza di specifici vincoli riferiti al sito ed evidenzia la porzione di territorio coperto da foreste e boschi che contornano fino a lambire il sito in oggetto di P. di R.

Il Ppr individua le zone fluviali, distinguendole in zone fluviali "allargate" e zone fluviali "interne".

La Tavola P2 e il Catalogo, di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., individuano il sistema dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c., del Codice rappresentandone l'intero percorso, indipendentemente dal tratto oggetto di specifica tutela. Ai fini dell'autorizzazione paesaggistica, di cui all'articolo 146 del Codice, per corpi idrici tutelati (e relativa fascia di 150 metri dalla sponda) ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c., del Codice, si intendono tutti i corpi idrici denominati "fiumi" o "torrenti" per il loro intero percorso, nonché gli altri corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 relativamente ai tratti in esso indicati, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 142, comma 2, del Codice.

Nel caso specifico, l'estratto riproposto è rappresentativo della tutela del PPR della fascia di 150 m dalla sponda del Rio Pagliero e Comba di Chesta. Si nota dunque che il presente Piano di Recupero non ricade nella fascia di rispetto e non ha dunque impatti sulla componente in oggetto.

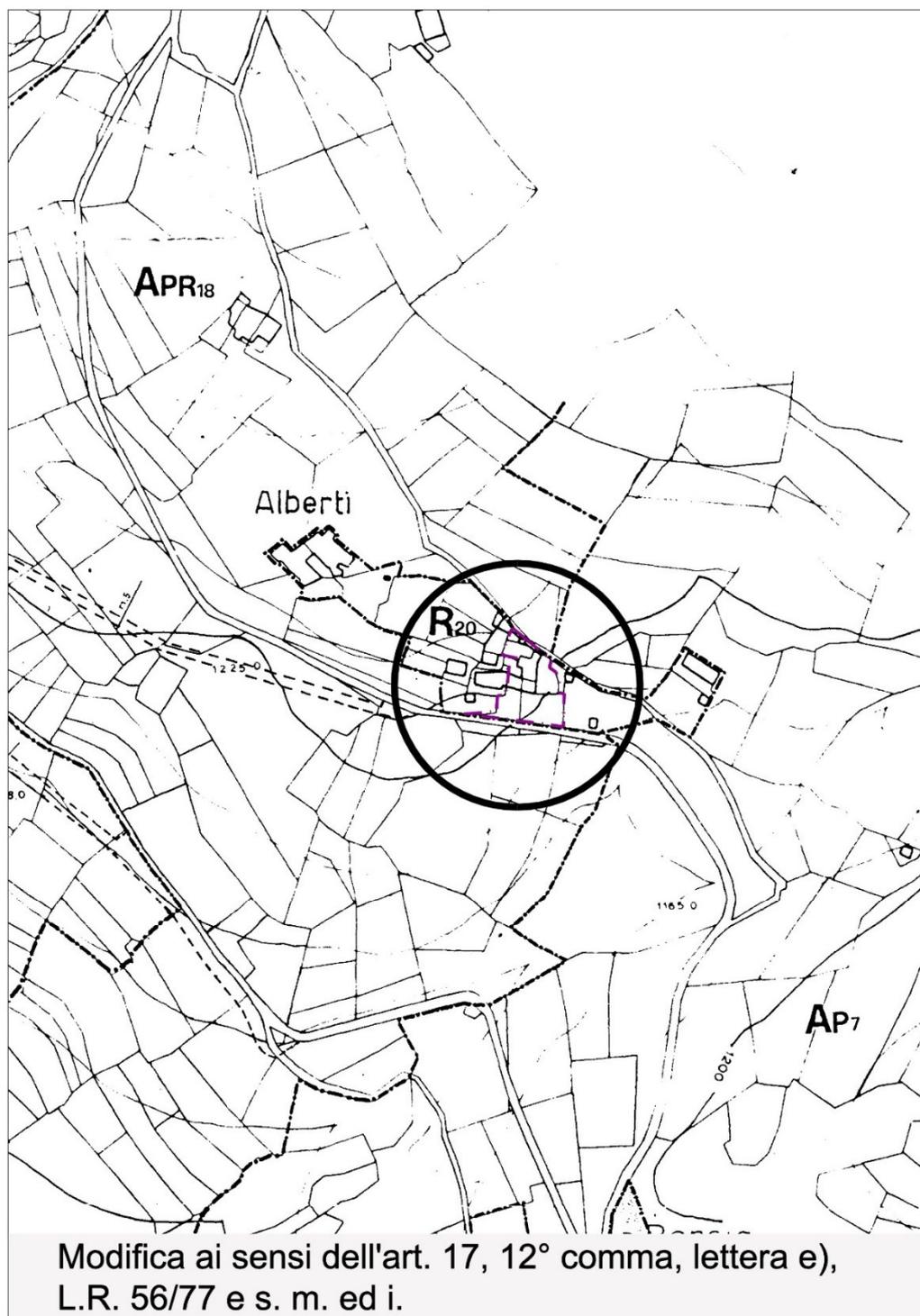
Anche in termini di aree boscate si evince come il sito non presenti tale caratterizzazione e dunque non definendo condizione per la quale si determinerebbe la necessità di conseguire l'autorizzazione paesaggistica richiamata.

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+):	29	
	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 previsti nella zona			
numero	destinazione	superficie mq. esistenti	in progetto
		sommano:	0 0
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.			

(già aggiornata 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)

Il perimetro del presente Piano di Recupero, all'interno dell'area R20, è 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.



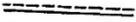
... per attrezzature collettive

I_n " " istruzione

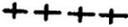
P_n " a parcheggio

V_n " verde ambientale

n numero d'ordine interno alla zona

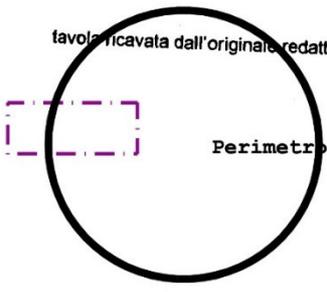
 ampliamento strade esistenti

 strade in progetto

 aree di rispetto cimiteriale (art. 27 L.R. 56/77)

rispetto stradale: articolo 57 delle norme tecniche di attuazione

tavola ricavata dall'originale redatto da ISESCO COOP s.r.l

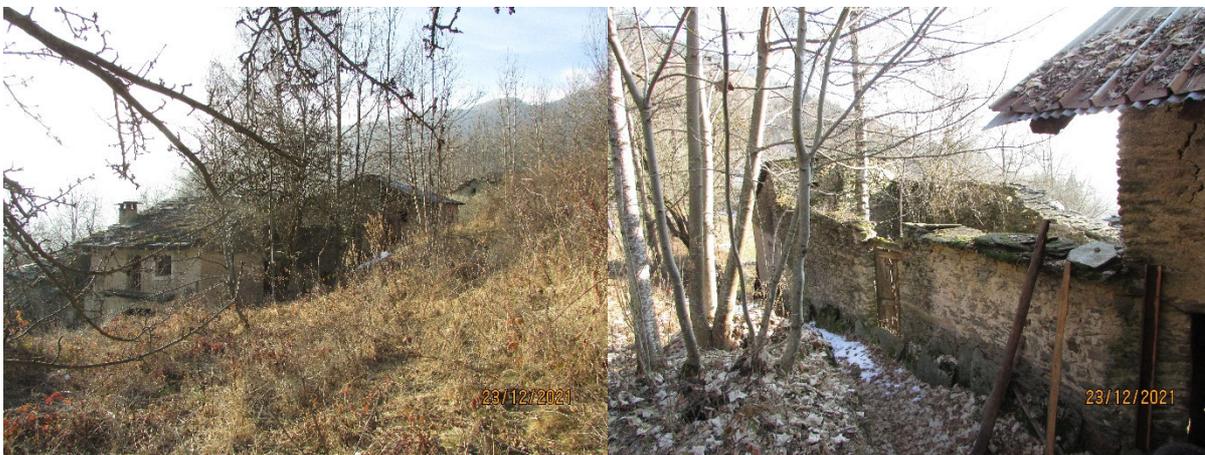


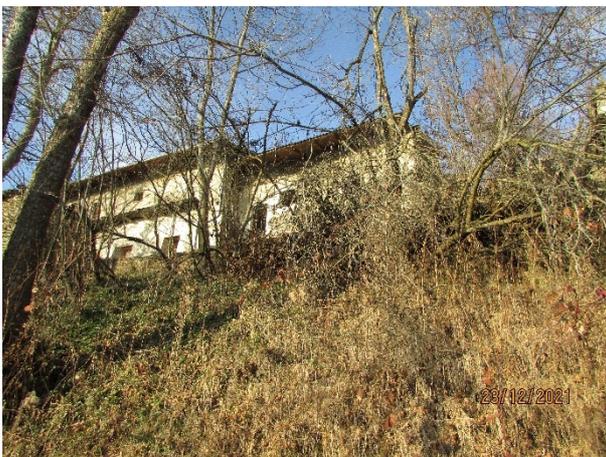
Perimetro ambito da sottoporre a S.U.E.



Modifica ai sensi dell'art. 17, 12° comma, lettera e),
L.R. 56/77 e s. m. ed i.

7. Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area di intervento e del contesto paesaggistico





II. PROGETTO

8. Inquadramento dell'area di intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento)

Il progetto, viste le analisi del sito e dei contesti, nel rispetto dei parametri forniti dagli strumenti urbanistici vigenti, si propone un recupero edilizio mediante la demolizione e ricostruzione di una consistente parte dei manufatti.

Il progetto si basa in sintesi sui seguenti punti principali:

- Rigenerare il sito attraverso il recupero del costruito presente nell'area, attraverso una riorganizzazione degli aspetti distributivi che permetta di reinstallare la funzione abitativa ai giorni nostri;
- Costruire sostanzialmente "com'era/dov'era" mantenendo sostanzialmente inalterate l'impronta a terra e la morfologia generale del costruito, senza cambiare la tipologia edilizia o stravolgere la morfologia urbana, procedendo dunque ad aggiustamenti e rettifiche geometriche, e ad una razionalizzazione distributiva degli ambienti;
- Mantenere in generale la morfologia dei terreni senza stravolgere i luoghi con movimenti terra che alterino la consolidata morfologia dei luoghi;
- Utilizzare i materiali del territorio, che stabiliscono un legame con le materie dell'esistente, e utilizzare le tecniche del territorio, con delle opere allineate alle prassi degli interventi e operazioni di recupero edilizio recenti che circondano l'area, e stanno caratterizzando la Valle Maira negli ultimi anni;
- Costruire degli edifici che formalmente si inseriscano bene nel contesto, con una sintassi architettonica che si lega al territorio, in continuità con i recuperi degli edifici che circondano l'area;
- Migliorare l'accessibilità all'area e la qualità edilizia, sostituendo le rovine di manufatti poveri completamente degradati, con delle abitazioni che rispettino gli standard qualitativi contemporanei e che valorizzino il sito.

Illustrazione assonometrica dello Stato di fatto

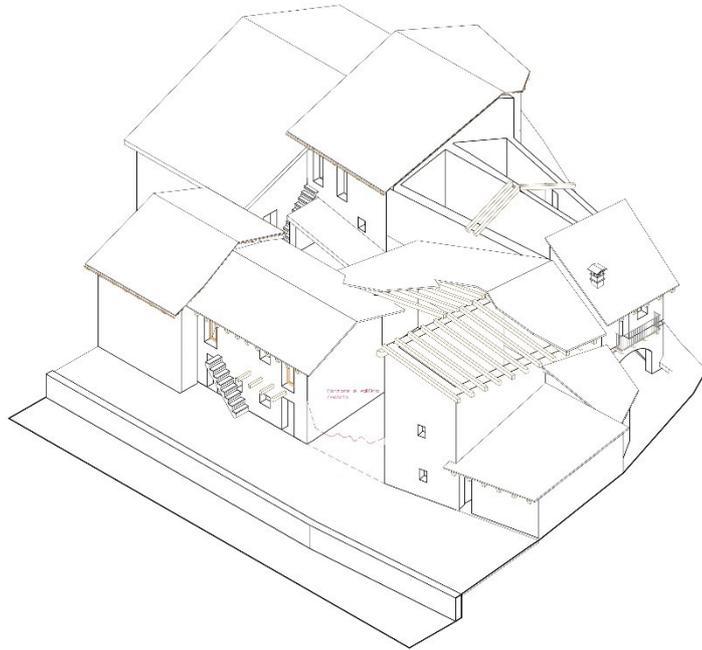


Illustrazione assonometrica dello Stato in progetto



9. Motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica.

L'obiettivo principale alla base del progetto è evidente: la riqualificazione e il ripristino di un sito in abbandono e decadimento. Le scelte progettuali fanno costante riferimento al contesto montano nel quale si inserisce l'operazione, sia per quanto concerne le tematiche del costruito, sia per quanto riguarda le tematiche dell'ambiente naturale. L'intento è evidentemente di valorizzare i luoghi, proponendo delle soluzioni coerenti con il contesto e la tradizione locale.

Ai fini esplicativi della filosofia generale che ha animato le scelte progettuali operate, vengono di seguito illustrate le motivazioni poste alla base del progetto stesso e i principali obiettivi a cui si è mirato; si possono individuare i seguenti punti principali:

- Promuovere una generale riqualificazione dell'area, nel rispetto degli equilibri ambientali del luogo, valorizzandone le ricchezze del luogo e riattivando un luogo a lungo abbandonato. La zona sarà dunque riabitata con una ricaduta positiva sulle dinamiche sociali, economiche e turistico-culturali dei luoghi;
- Recuperare l'area anche in termini di bonifica ambientale e di messa in sicurezza dei luoghi, attraverso un'operazione che invertirà il processo di rimboschimento dovuto all'abbandono della montagna e innescherà nuovamente processi e operazioni di manutenzione del territorio;
- Concepire l'intervento come una "naturale" riparazione del patrimonio costruito esistente, cercando di riprodurvi gli stessi equilibri e rapporti dimensionali delle strutture originarie, ottenendo uno spazio ispirato alla vita di un tempo e coerente con la dimensione della "casa-villaggio";
- Valorizzare l'area attraverso una ulteriore operazione di recupero che si aggiunge alle recenti operazioni realizzate in Valle Maira e nelle immediate vicinanze del sito (che ha portato ad esempio all'installazione della Locanda "Il campo della quercia"), che aumentano il valore di questo territorio e condizionano l'un l'altra le operazioni di rigenerazione della valle.

10. Ragioni del linguaggio architettonico adottato

L'analisi del contesto e del suo patrimonio edilizio, e nello specifico l'analisi del sito, sono stati passi fondamentali e propedeutici alla redazione del presente P. di R., per individuare e delineare gli elementi tipici dell'architettura del luogo e conseguentemente procedere alla fase progettuale. Si cercherà dunque di operare questo confronto con la tradizione senza tuttavia imitarne pedissequamente i modelli di riferimento, ma rileggendoli in modo critico e coerente, e ragionevole per i giorni nostri. Tutto ciò sulla scorta delle Norme di Piano e del relativo Regolamento Edilizio (specificamente l'ALLEGATO II del Regolamento Edilizio del Comune di San Damiano Macra) che definiscono le linee guida per gli elementi tipologici componenti gli edifici.

Il progetto architettonico verrà dunque elaborato nel solco definito dalle disposizioni del citato Regolamento Edilizio che al Punto I dell'Allegato II tratta l'inserimento ambientale delle costruzioni sulla quale il presente progetto si basa, e di cui l'estratto seguente fa riferimento:

“ALLEGATO II)

ULTERIORI DISPOSIZIONI

PUNTO I) INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

1. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.

2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.”

Il Piano di Recupero delinea inoltre a livello generale le caratteristiche degli elementi tipologici, in accordo con i successivi punti dell'Allegato II Regolamento Edilizio:

a) Murature esterne

Gli edifici preesistenti, e gli edifici della Borgata Alberti e dei dintorni, si presentano con muri portanti in pietra, grezzamente intonacati con malte cementizie, talvolta caratterizzati da tamponamenti in legno.

Il nuovo progetto si propone facciate intonacate con intonaco tradizionale a base di calce e cemento (sabbia, calce e cemento per l'applicazione su murature tradizionali); con alcune porzioni rivestite in legno e ad altre in pietra.

Le pietre, nei limiti del possibile, saranno interamente recuperate dalle demolizioni e smantellamenti delle murature esistenti. Si considera anche l'eventualità di utilizzare la pietra per rivestire i pilastri ed i

setti che modulano i prospetti, con un richiamo alle partiture verticali che caratterizzano gli edifici originari.

Per la porzione di costruito mantenuta le murature conserveranno il loro aspetto originario con semplici operazioni di pulitura, sabbiatura, messa in pristino e manutenzione, in accordo con l'articolo relativo alle murature esterne dell'Allegato II.

Per le parti tinteggiate si prevede l'utilizzo di colori tenui e in continuità con i toni cromatici degli edifici esistenti.

Alcune porzioni di facciata avranno un rivestimento con tavolati in legno ai fini di miglioramento estetico-formale e di inserimento ambientale.

A) MURATURE ESTERNE

“Le murature in pietra a vista devono essere conservate nel loro aspetto originario.

Qualora si rendano necessarie operazioni di consolidamento e risanamento, si deve procedere alla ripulitura ed alla stilatura dei giunti con idonei leganti, avendo cura di intervenire lasciando scoperto il massimo della pietra.

Per le murature già originariamente rinzaffate o dove, per necessità dipendenti dalla pezzatura della pietra impiegata oppure per motivi particolari di consolidamento e risanamento, sia necessario procedere alla ripulitura della muratura ed al successivo rinzaffo, questo deve essere eseguito con tecnica ed impiego di leganti e pigmenti simili a quelli tradizionali e lasciato al naturale, escludendo preferibilmente tinteggiatura e comunque rivestimenti di qualsiasi tipo.

Le murature di fabbricati di tipologia urbana, originariamente intonacate e tinteggiate (se prive di apparati decorativi), possono essere nuovamente intonacate con rinzaffo frattazzato eseguito con malta di calce idraulica e sabbia che non abbia colorazione bianca.

Eventuali tinteggiature dovranno essere eseguite con tinta a calce o ai silicati di calce con esclusione di intonaci plastici e rivestimenti di qualsiasi tipo.

Fino all'adozione di specifici Piani del Colore la tinteggiatura sarà definita di volta in volta in sede di rilascio degli atti comunali di assenso all'intervento.

Nella tinteggiatura di edifici esistenti dovranno essere ripristinati gli elementi decorativi originari, con particolare riguardo agli elementi architettonici immaginari e figurativi, quali lesene, architravi, cordolature, fregi, cornici, zoccolature, spigoli e simili.

Le norme precedenti si applicano anche per nuove murature con l'avvertenza che la scelta del materiale a vista debba essere valutata in ragione del luogo ove si colloca la nuova muratura stessa (integrazione, ampliamento di muratura esistente, costruzione in contiguità ad altre esistenti, costruzione isolata etc...) evitando di creare discontinuità con quelle esistenti.

Il materiale impiegato deve essere omogeneo per le varie parti della costruzione ed è di norma vietato cambiare materiale per sfondati o porzioni di facciata (rientranze balconi, cordoli di sovrapposizione, eventuali ampliamenti); solo in casi di composizione particolarmente studiata e motivata è possibile sottolineare un nuovo volume o una parte di facciata con materiale diverso e con opportuno distacco rispetto all'esistente.

Non è ammesso in genere alcun tipo di rivestimento, fatto salvo l'impiego del legno quando costituisce esso stesso muratura.

Le zoccolature se previste o originariamente presenti debbono essere eseguite con pietra non levigata a taglio verticale.”

b) Coperture

Coerentemente con la tradizione costruttiva locale, e in continuità con i fabbricati del contesto (nonché i fabbricati originari del sito), le coperture saranno interamente realizzate in legno riprendendo i modelli originari di travi e listelli di legno, trattati al naturale. Pur con una limitata ri-modellazione morfologica le falde manterranno le pendenze e le tipologie delle coperture originarie. Tetti a due falde con variazioni di orientamento a seguire coerentemente i volumi sottostanti appoggiati su un versante ripido.

I manti di copertura saranno interamente realizzati in lose recuperando per quanto possibile tutte le lose di recupero dai manufatti originali, selezionate nella fase di smontaggio e demolizione delle attuali unità collabenti.

B) STRUTTURA E SPORGENZE DEL TETTO

La struttura del tetto, per le porzioni sporgenti all'infuori dei muri perimetrali, deve essere realizzata riprendendo i modelli originari dei cornicioni, se esistenti, o in travi e listelli di legno, trattati al naturale.

Le travi ed i listelli fuoriuscenti devono essere lasciati in vista, trattati mediante vernici impregnanti, eventualmente con aggiunta di scurente a base di rolla di noce.

E' vietata la realizzazione di rivestimenti o perlinature al di sotto dei travetti. E' eventualmente ammesso un tavolato da realizzarsi al di sopra dell'orditura per garantire una migliore protezione del manto di copertura dagli effetti del vento.

Gli edifici debbono avere copertura a doppia falda o a padiglione. La copertura ad una falda è ammessa eccezionalmente quando la manica dell'edificio non renda opportune soluzioni alternative. Per gli edifici esistenti devono essere mantenute pendenza e tipologia della copertura esistente.

I canali ed i pluviali, se in vista, debbono essere realizzati in legno, lamiera preverniciata, rame.

c) Aperture e serramenti

Le aperture saranno rimodellate seguendo la grammatica ed i formalismi dell'architettura tradizionale locale, conseguenti per la maggior parte da effetti di simmetria, integrando organicamente le composizioni delle nuove facciate al contesto. Le aperture avranno forma verticale in coerenza con quelle degli edifici circostanti.

I serramenti saranno realizzati in legno, trattati al naturale con vernice impregnante ed eventualmente scurente; con disegno semplice, secondo i modelli locali.

D) APERTURE

Le aperture esistenti si devono conservare preferibilmente nella loro forma e posizione originaria da cui derivano irripetibili e validi risultati di composizione formale, conseguenti per la maggior parte da effetti di asimmetria.

Nel caso in cui sia necessario aumentare la superficie finestrata, anziché intervenire ampliando quelle esistenti, è preferibile prevedere nuove aperture, purché risultino organicamente integrabili sul piano di facciata con le vecchie.

Ove esistenti, o ritenuto necessario, potranno essere eseguite attorno alle aperture fasce intonacate ed imbiancate di larghezza di circa 20 – 25 cm.

Nel caso in cui esistano architravi, stipiti in vista o elementi decorativi, questi dovranno essere conservati o ripresi con gli stessi materiali solo in quanto elementi originari ed appartenenti alla tradizione costruttiva locale. Non sono ammesse cornici o riquadrature in marmo, pietra o altri materiali simili.

Le soglie ed i davanzali esterni possono essere eseguite in lastre di pietra preferibilmente a spacco naturale o in legno.

L'eventuale chiusura di arcate, logge o altre strutture aperte dovrà avvenire lasciando in evidenza la tipologia di facciata originaria. La chiusura sarà consentita preferibilmente mediante impiego di serramento corrispondente all'intera apertura e posizionato al filo interno della muratura; sono ammessi in alternativa tamponamenti realizzati mediante tavolato in legno, muratura in laterizio e forata secondo disegno tradizionale e in laterizio pieno intonacato, sempre arretrati rispetto al filo di muratura, con nuove aperture realizzate centralmente rispetto allo fondato, sempre che tale soluzione risulti compatibile con il carattere dell'edificio e/o con il disegno complessivo della facciata.

Le nuove aperture dovranno avere forma verticale e dimensioni coerenti con quelle preesistenti nell'edificio o negli edifici circostanti; dovranno inoltre avere davanzali in pietra oppure in legno oppure essere rifinite con fascia intonacata in leggero rilievo.

E' ammessa la protezione delle aperture con inferriate fisse o amovibili a disegno semplice realizzate in ferro pieno (quadrotte o bacchette).

I vani di accesso agli androni carrai dovranno essere sormontati da arco ribassato o architrave ligneo.

E) SERRAMENTI

I serramenti devono essere realizzati in legno, trattati al naturale con vernice impregnante ed eventualmente scurente (fino all'adozione di specifici Piani di Colore la tinteggiatura sarà definita di volta in volta in sede di rilascio degli atti comunali di assenso all'intervento).

Il loro disegno deve essere improntato a semplicità, secondo modelli locali, con esclusione di specchiature (tipo all'inglese) e decorazioni particolari; i serramenti dovranno inoltre essere posizionati all'interno, rispetto al filo di facciata, di almeno 20 – 24 cm.

La protezione di finestre o porte finestre dovrà essere realizzata con scuretti interni o esterni in funzione della tipologia e posizione del fabbricato e delle aperture.

Nel caso di impiego di scuretti esterni, questi dovranno essere applicati al serramento e quindi essere, da chiusi, arretrati rispetto al filo esterno della muratura.

Sono vietate tapparelle, avvolgibili o simili.

[...]

Serramenti in ferro, rivestiti in legno, sono ammessi unicamente per accessi di servizio o di protezione a vani tecnici di impianti tecnologici. [...]

d) Balconate

I balconi saranno realizzati per intero con struttura in legno, secondo una riproposizione il più vicina possibile alla tradizione, con ringhiere in ferro che si impostano su impalcato in legno secondo le prassi tradizionali dei luoghi.

F) BALCONATE

Le balconate debbono essere eseguite con modiglioni, impalcato e ringhiera interamente in legno trattato al naturale secondo disegni simili ai tradizionali oppure con modiglioni e lastre in pietra e ringhiera in ferro, in funzione della tipologia dell'edificio.

Le ringhiere in legno dovranno essere realizzate con listelli a sezione quadrata o riprendendo sezioni e disegno tradizionali; le ringhiere in ferro dovranno essere realizzate con bacchette piene tonde o quadre e corrente in piattina. E' ammessa, ove giustificato, la ringhiera in ferro anche su impalcato in legno.

Sono esclusi balconi in laterizio armato intonacato e cemento armato in vista e ringhiere realizzate con materiali misti ferro e legno, impiego di ferri scatolati, etc.

e) Elementi in metallo

Tutti gli elementi in metallo saranno realizzati con ferri tondi o quadri pieni e trattati con vernici ferromicacee di colore grigio scuro opaco, oppure lasciati al naturale con opportuno trattamento.

L) ELEMENTI IN METALLO

Tutti gli elementi in metallo indistintamente (ringhiere, cancellate, grate etc...) dovranno essere realizzati con ferri tondi o quadri pieni, trattati con vernici ferromicacee colore grigio scuro opaco, oppure lasciati al naturale con opportuno trattamento (tipo "ferox").

f) Impianti e linee tecnologiche

Gli interventi di allacciamento e modifica di impianti di fornitura di servizi tecnologici avverrà con tubazioni incassate in muratura o interrate, onde evitare qualsiasi impatto visivo.

D) IMPIANTI E LINEE TECNOLOGICHE

L'esecuzione di interventi per allacciamento, modifica di impianti esistenti o fornitura di servizi tecnologici (energia elettrica, acqua, gas, telefonia etc ...) dovrà avvenire con tubazioni incassate in muratura o interrate, onde evitare la presenza in vista di fili, tubazioni, apparecchi, etc.... A tale norma dovranno adeguarsi anche le situazioni esistenti in caso di intervento edilizio.

In generale, come definito dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, l'intervento tende ad armonizzarsi con il contesto e con gli edifici circostanti, ed è finalizzato ad una rigorosa qualità architettonica degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore ambientale delle aree in cui ricadono. Contestualmente, verrà attuata la riqualificazione delle aree di pertinenza, in continuità con gli interventi degli ultimi anni (vedi ad esempio la risistemazione e allargamento della strada vicinale a uso pubblico, ampliata in terreni in disponibilità dei proponenti del presente Piano).

11. Risparmio energetico ed impianti tecnologici

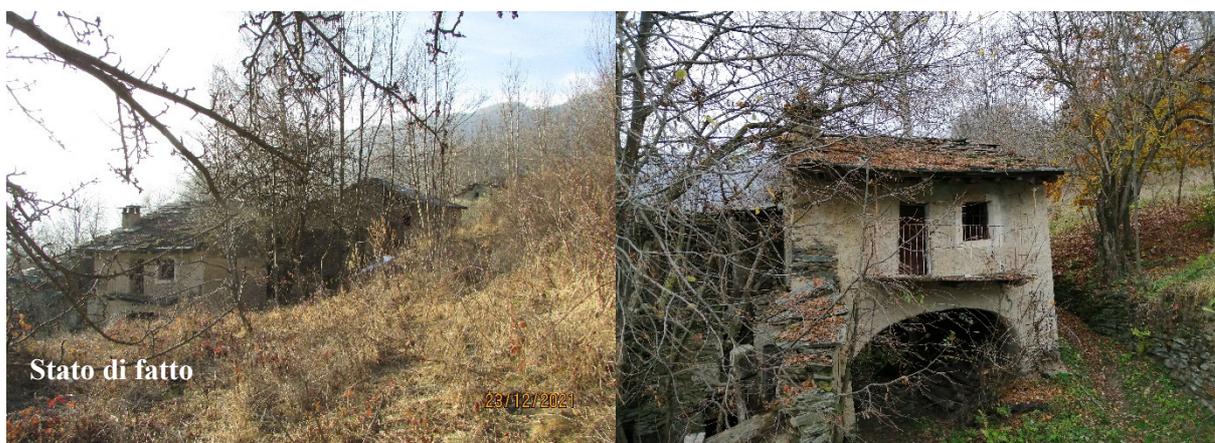
Le soluzioni tecniche, la concezione degli impianti e la scelta dei materiali sarà finalizzata nella fase di progettazione architettonica esecutiva a garantire le idonee prestazioni energetiche degli edifici ed un buon livello di sostenibilità dell'intervento in generale (es. sfruttamento energie rinnovabili).

Per il conseguimento di tali obiettivi, compatibilmente al contesto, saranno proposti pacchetti murari per le pareti di tamponamento di spessori adeguati a contenere le dispersioni termiche; analogamente la stessa attenzione sarà dedicata per strutture di copertura. Le scelte tecnologiche adottate saranno elaborate in conformità con la vigente normativa di riferimento in materia di risparmio energetico.

È stata valutata la possibilità di avere un impianto termico-sanitario di tipo centralizzato basato sul funzionamento a bassa temperatura, ed è in valutazione l'installazione di impianti di tipo solare (sia fotovoltaico, sia termico) sulla falda più alta esposta a sud, sulla porzione di fabbricato mantenuto, che gode di esposizione ottimale all'irraggiamento, è in posizione coerente rispetto alla centrale termica centralizzata, ed è la falda più alta ed in posizione interna all'area, che rende sostanzialmente non visibile l'impianto rendendo quasi nullo l'impatto visivo di tali impianti.

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

12. Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto mediante foto modellazione realistica, per consentire valutazione di compatibilità ed adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico



Stato di fatto



Render di progetto



Stato di fatto



Render di progetto



Stato di fatto



Render di progetto



Render di progetto