

**1 Spett.le**  
**COMUNE DI**  
**SAN MARZANO OLIVETO**  
**Via Umberto I**  
**14050 San Marzano Oliveto (AT)**

# **PIANO DI RECUPERO CON INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE**

**IN SAN MARZANO OLIVETO - VIA REGINA MARGHERITA**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE 2020**



San Marzano Oliveto, 4 Agosto 2020

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA** ( come da art 39/ LR 56/1977 e suoi  
aggiornamenti)

*Prescrizioni e previsioni di Piano Regolatore*

L'intervento si presenta come Variante al Piano di Recupero redatto nel 2016, approvato con Delibera di Consiglio Comunale di San Marzano Oliveto n°31 del 29/12/2016 e con stipula di Atto di Convenzione del 27/02/2019 presso lo studio del notaio Maurizio Cavanna, Repertorio n°4053 raccolta 3120 e registrato ad Asti il 20/03/2019 n°2047 s.1T, costituito dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica del progetto
- relazione paesaggistica
- Tavola grafica n°1 -Stato di Fatto e conteggi planivolumetrici
- Tavola grafica n°2 -Progetto e conteggi planivolumetrici
- Tavola grafica n°3 -Inserimento fotografico, particolare di facciata .

Esso è attualmente in corso di validità, in quanto in Convenzione si da atto di 10 anni di validità.

La motivazione di tale Variante ricade nel passaggio di proprietà dell'immobile oggetto di Piano di Recupero, che, unitamente all'edificio adiacente, vuole diventare parte di un unico complesso residenziale, attraverso la ricostruzione del volume crollato, rispettando i criteri tipologici originari ante demolizione.

Riprendendo la Relazione del Piano di Recupero originario, L'intervento si localizza nel comune di San Marzano Oliveto, ad una quota di 294 m.s.l.m. , via Regina Margherita angolo Vicolo della Chiesa, foglio 6 mapp. 123 sub 1. Zona di PRG A.

Il fabbricato oggetto di piano di recupero è ubicato nel centro storico, in area retrostante la chiesa parrocchiale del comune di San Marzano O. in un contesto tipicamente urbano e completamente antropizzato.

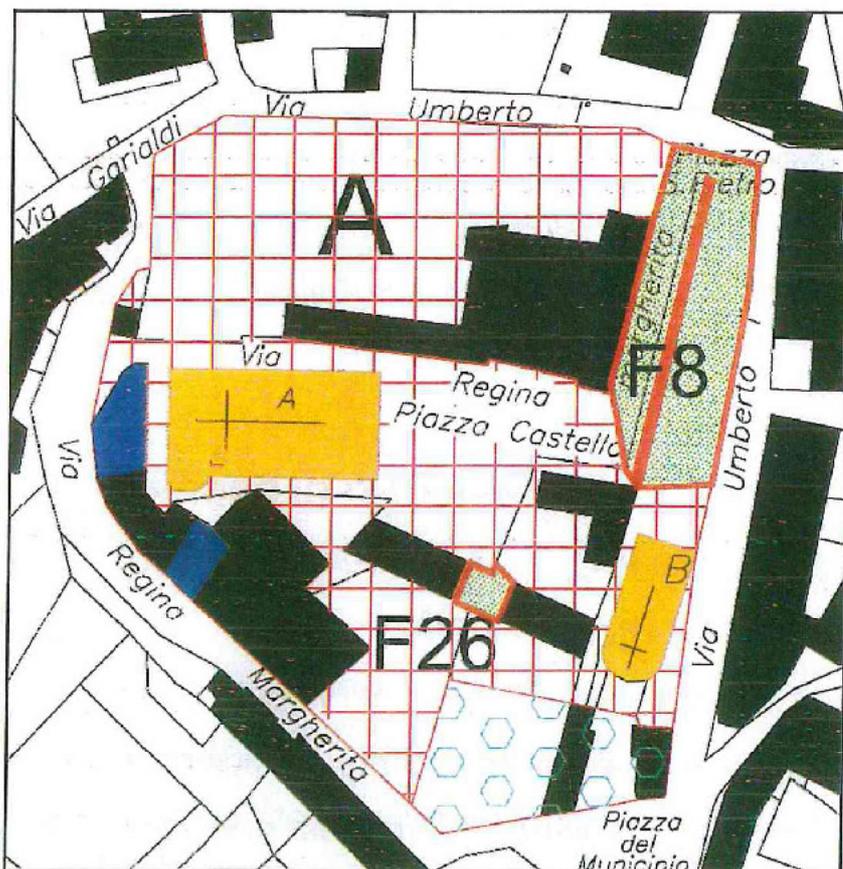


Figura 8 - Estratto PRGC in variante

In riferimento al Piano Regolatore Generale Comunale, variante n° 8 comma 7, approvato con deliberazione C.C. n. 17 del 29.10.2012, tra le motivazioni della redazione della variante parziale sopra indicata vi è stata l'individuazione di n. 2 fabbricati (identificati in blu) di proprietà comunale da sottoporre a ristrutturazione edilizia con mantenimento della medesima volumetria.

**Il Piano di Recupero vigente, così come questo in Variante**, recepisce pienamente le linee guida della Variante suddetta, evidenziando che gli effetti provocati sull'ambiente hanno effetto sostanzialmente invariato.

Per quanto riguarda anche gli aspetti acustici, non risultano esserci “accostamenti critici” rispetto alle previsioni contenute nel Piano di Zonizzazione Acustica vigente nel Comune di S. Marzano Oliveto.

Uno dei fabbricati da sottoporre a ristrutturazione edilizia previsti dalla Variante n. 8 è il fabbricato oggetto di **Piano di Recupero di Variante**.

Il complesso edificato originario, fatiscente e pericolante demolito con ordinanza comunale n. 2 del 14/04/2009 prot. 1156, risultava costituito da due piani fuori terra prospiciente via Regina Margherita e Vicolo della Chiesa.

L'area in esame risulta totalmente urbanizzata e l'originaria morfologia completamente modificata dall'azione antropica. Con riferimento alla Carta Tecnica Regionale, edita dalla Regione Piemonte, l'area indagata risulta individuabile nella Sezione n° 193040. Coordinate del sito sono la Latitudine (ED50) di 44,755912 e la Longitudine (ED50) di 8,29607.

*Analisi e ricerche di cui all'art14 comma 1 numero2) della LR56/1977 ( aspetti geologici, idraulici, sismici)*

Le litologie affioranti, che costituiscono il substrato in posto nel contesto in esame, sono attribuibili a litotipi costituenti i termini della sequenza marnoso-sabbiosa e marnoso-argillosa rappresentata dalle Marne di S. Agata Fossili e dalla soprastante Formazione Gessoso Solfifera (denominate rispettivamente M4 e M5 nel Foglio 69, “Asti” della Carta Geologica d'Italia alla scala 1:100.000).

Le Marne di S. Agata Fossili sono costituite da marne più o meno sabbiose di colore grigio azzurre, con locali intercalazioni sabbioso-conglomeratiche.

La Formazione Gessoso Solifera risulta invece costituita da marne argillose per lo più gessifere con locali lenti di gesso, anche se nell'area in esame paiono decisamente subordinate ai livelli maggiormente marnosi.

Dal punto di vista strutturale, le litologie affioranti mostrano, coerentemente con l'assetto strutturale regionale, giaciture debolmente immergenti verso i quadranti settentrionali.

Dal punto di vista idrogeologico, i terreni esaminati presentano caratteristiche di porosità e permeabilità primaria piuttosto povere.

In particolare, i litoti marnosi-sabbiosi e marnoso-argillosi che costituiscono il substrato terziario in loco, possono unicamente presentare, in condizioni strutturali e di alimentazione favorevoli, modesti fenomeni di circolazione idrica per fratturazione o per la presenza di locali livelli sabbiosi incoerenti, comunque connessi all'alimentazione da parte delle precipitazioni.

I depositi della coltre di copertura eluvio-colluviale o i riporti di natura antropica, possono invece presentare fenomeni di circolazione idrica per porosità primaria, che saturano i livelli più bassi e che, in funzione della posizione altimetrica prossima alla linea di cresta, sono alimentati esclusivamente dalle precipitazioni.

Da indagini geognostiche in precedenza condotte sui terreni oggetto dell'intervento viene poi evidenziato quanto segue.

Schematicamente l'area è caratterizzata dalla presenza di un substrato prevalentemente marnoso-sabbioso o marnoso-siltoso. Esso risulta ricoperto da un modesto complesso di materiali sciolti o scarsamente coesivi a granulometria eterogenea. Successivamente si rinviene il substrato marnoso maggiormente compatto.

### *Effetti ambientali dell'intervento*

Su gli effetti ambientali dell'intervento proposto si specifica quanto segue:

- Non determina nuovo carico veicolare o nuovi insediamenti.

- Non si presentano situazioni critiche per quanto riguarda le emissioni in atmosfera.

- Non viene incrementata la capacità insediativa in quanto la cubatura era già considerata nel P.R.G. antecedente la variante e su di essa erano stati dimensionati gli spazi pubblici ex art 21 legge regionale 56/77 e s.m.i.

L'intervento di progetto, come lungamente illustrato qui di seguito, è tale da rispettare le tipologie architettoniche limitrofe ed esistenti nel comune e non creare disomogeneità nel patrimonio edilizio del centro storico.

Non è necessario acquisire aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico

L'Area è situata in centro storico ed è già urbanizzata, non si prevedono quindi opere di urbanizzazione.

I tempi previsti per l'attuazione del piano sono 10 anni a partire dalla prima Convenzione del 27/02/2019

Le Norme tecniche di Attuazione del Piano di Recupero di Varinate coincidono con quelle del vigente Piano Regolatore Generale, a cui si rimanda.

*Elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano.*

All'interno del Piano di Recupero di Variante vi è solo il mappale 123 del foglio 6.

SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DI PIANO. (secondo il modello fornito dalla Regione)

Comune di San Marzano Oliveto

PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE in zona A , centro storico – Regina Margherita

**Regione Piemonte – Dipartimento 2°: Organizzazione del territorio  
Assessorato alla Pianificazione e Gestione urbanistica**

Art. 1, 1° comma, lettera 2, della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i.

**Comune di C– AT**

**Localizzazione amministrativa**

Provincia di Asti  
Comprensorio di  
Unità locale dei servizi n°

**Localizzazione geografica**

a. numero d'ordine  
b. numero geografico  
c. altitudine

Max-min 294 slm

**Sezione I – Allegato 4 alla scheda C**

*Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi*

**Vedere Allegati alle Norme Tecniche di Attuazione**

**1. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa ai sensi dell'art 43 della L.R.56/1977 e s.m.i.

**2. PROVVEDIMENTO DI ADOZIONE E DI APPROVAZIONE**

Adottato con D.G.C. n° ..... del ...../...../..... E Approvato con D.G.C. n° ..... Del ...../...../.....

**3. APPROVAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA**

L'area è classificata in zona A dalla vigente Variante n°8 di PRGC comma 7, art 17 della LR 56/1977, approvato con deliberazione C.C. n. 17 del 29.10.2012; tra le motivazioni della redazione della variante parziale sopra indicata vi è stata l'individuazione di n. 2 fabbricati (identificati nella cartografia di PRGC in blu) da sottoporre a ristrutturazione edilizia con mantenimento della medesima volumetria. L'immobile in blu censito al Fg 6 mappale 123 costituisce l'oggetto di questo Piano di Recupero.

**4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI** La destinazione è residenziale e compatibili, come da N.T.A. Del PRGC vigente. E' sempre ammessa l'attività ricettiva, di ristorazione, di commercio al minuto e turistico-alberghiera.

**5. DATI DIMENSIONALI DI PIANO**

**Superfici:**

Territoriale	mq	111,40
Fondiarie	mq	111,40
Servizi pubblici	mq	0

**Insiediamenti residenziali**

Volumetria esistente ( ante demolizione)	mq	747,39
Volumetria di piano vigente (Conv. 2019)	mq	895,56
Volumetria di piano di Variante in progetto	mq	700,00

Relazione paesaggistica PIANO DI RECUPERO CON INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE- IN VARIANTE – FG 6 – MAP123 –VIA REGINA MARGHERITA - S.MARZANO O.-

La variante parziale n. 8 art. 17 del P.R.G, necessaria alla realizzazione dell'intervento in oggetto, non era assoggettabile alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica a seguito di specifico parere motivato.



Foto storica ante demolizione

Il piano di recupero in variante si propone di intervenire nella ricostruzione del volume demolito e **nella ristrutturazione del fabbricato adiacente per ottenere un assetto finalizzato all'ottimizzazione della fruizione spaziale e distributiva rivolta alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale o ad essa compatibile.**

**Dati territoriali e planimetrici relativi alle previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente e di ricostruzione del Piano di Recupero vigente :**

Conteggi di stato di fatto ( vedi tav stato di fatto)

- *(oggetto di Ordinanza di demolizione n. 2 del 14/04/2009 n. 1156)*

Superficie 67,83 mq x h 5.90 = Volume 400,19 mc

- Fabbricato Esistente

Superficie 43,40 mq x h 8.00 = Volume 347,20 mc

totale volume esistente 400.19+347.20= mc 747.39

Conteggi di stato di progetto vigente ( vedi tav 2 Piano di Recupero vigente)

Fabbricato Demolito

*(oggetto di Ordinanza di demolizione n. 2 del 14/04/2009 n. 1156)*

Superficie 67,83 mq - Volume 400,19 mc

- Fabbricato Esistente

Superficie 43,40 mq - Volume 347,20 mc

- Ampliamento 20%

747,39 x 20% = 149,47 mc

747,39 +149,47 = 896,86 mc

- Volume totale in progetto di Piano di Recupero vigente

**895,56 mc < 896,86 mc**

## **CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI DI PIANO DI RECUPERO DI VARIANTE :**

Dalla sezione si evince che la volumetria che si vuole ricostruire è minore di quella esistente prima della parziale demolizione, infatti:

L'impronta a terra non subisce variazione rispetto allo stato di fatto ante demolizione.

Superficie in pianta : mq 111.40 data da: 67.83+43.40 mq .

Superficie oggetto di demolizione : 67.83 mq (*oggetto di Ordinanza di demolizione n. 2 del 14/04/2009 n. 1156*)

Superficie attualmente esistente : 43.40 mq .

Altezza di progetto di Recupero calcolato all'estradosso dell'ultimo solaio piano del lastrico ( piano pavimento finito) = H 5,20 mt ( vedi sezione riportata), per cui risulta:

-67.83 mq x H 5.20 = 352.71 mc ( un volume ricostruito)

-43.40 x 8 = 347.20 mq (volume esistente recuperato senza variazioni dei solai)

### **Volume di progetto di Recupero di Variante :**

- 352,71 + 347.20 = 699,91 **mc** = 700 mc( volume ante demolizione mc 747.39 )

## **Il progetto di variante**

Il progetto prevede la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale sviluppate su tre piani, con distribuzione divise fra il mappale 123 e l'adiacente mappale 124, anch'essa di proprietà dei proponenti. La progettazione prevede l'uso del suolo in atto a fini residenziali riprendendo il filo esistente prospiciente la Via Regina Margherita angolo vicolo della Chiesa, con un volume che si sviluppa sull'attuale filo di gronda del costruito ed un colmo che prosegue l'allineamento delle coperture già esistenti. Per tale ragione non si intravedono criticità riguardanti gli aspetti idraulici, in quanto il nuovo costruito ha esattamente la stessa superficie costruita precedentemente all'ordinanza di demolizione. Gli aspetti geologici e sismici verranno ulteriormente approfonditi in fase di progettazione esecutiva.

Il volume demolito su ordinanza comunale, verrà ricostruito sullo stesso sedime dell'originaria costruzione, ma utilizzando solo parte del volume disponibile, in quanto è desiderio dei proponenti limitare l'altezza al filo del piano di pavimento dell'ultima soletta calpestabile del volume ancora esistente, in modo da realizzare un ampio lastrico solare da utilizzare come belvedere e accessibile dal terzo livello dell'edificio, quale sua pertinenza.

Al fine di raggiungere tale quota, si ricostruiranno le facciate verso valle con due ordini di aperture, il primo coincidente con il piano terreno, caratterizzato da due accessi pedonali ed uno carraio, il secondo coincidente con una serie di finestre “finte a nicchia ” con le proporzioni e le posizioni di quelle esistenti ante demolizioni ma con le persiane vere in legno o tipo legno, installate in posizione di chiusura. L'accesso carraio che dovrà essere molto ampio per consentire la manovra d'accesso all'autorimessa prevista al piano terreno, verrà mascherata grazie all'utilizzo di una particolare tipologia di basculante esistente sul mercato che, prevede la finitura ad intonaco tinteggiato. Si veda le suggestioni inserite nelle tavole, che riprendono le immagini fotografiche delle facciate prima della

demolizione e dei basculanti tipologicamente adatti ad interventi di recupero di edifici storici.

Sul lastrico solare, delimitato da parapetti in parte pieni di muratura intonacata e in parte costituiti da ringhiere in ferro, si intende inserire una piscina a filo pavimento , completa di pavimentazioni esterna e area verde. Tutte queste indicazioni progettuali troveranno poi la definizione di dettaglio nel progetto esecutivo.

Così come la copertura della parte esistente attualmente, sarà la prosecuzione di quella del mappale adiacente e terminerà con un padiglione, in modo da risultare morfologicamente più elegante . Sotto al padiglione, senza tagliare il canale di gronda come nel piano di recupero originario, si apriranno tre porte finestre per consentire l'accesso al belvedere.

### **Materiali di impiego**

Il fabbricato in ristrutturazione mantiene altezza, solai, aperture e l'impianto della scala, originarie.

La nuova costruzione è concepita con tipologia costruttiva e materiali tipici del territorio opportuni per una integrazione ambientale.

- muratura perimetrale portante, con eventuali setti in cemento armato ove necessario per esigenze strutturali
- solai in cemento armato o latero cemento o a voltine di mattoni come le esistenti
- Facciate intonacate e tinteggiate ( con eventuali sistemi a cappotti per esigenze energetiche di legge, finite comunque ad intonachino o pietra o tipo pietra)
- Tetto in legno con copertura in coppi ( con eventuale sottocoppo in ondulina di fibrocemento)

- Lattoneria in rame o lamiere preverniciate testa di moro
- Serramenti in legno o tipo legno o metallo in stile piemontese verniciato
- Persiane ad oscuramento o scuri interni
- Davanzali in cemento o pietra
- Ringhiere in ferro verniciato o parapetti pieni intonacati e tinteggiati

### **Urbanizzazioni**

Trattandosi di area in centro storico, è servita dai principali servizi (acquedotto, fognatura, rete elettrica, telefonica e del gas).

Il fabbricato risulta attualmente accatastato come unica unità abitativa

Fig. 6 – mappale 123 – Categoria A4 – 6,5 vani.

Il Piano di Recupero non ipotizza aumento del carico antropico, in quanto il progetto prevede la ricostruzione del volume demolito senza variazioni delle unità immobiliari. **Nel caso , in fase esecutiva, si variassero le unità abitative, occorrerà valutare l'eventuale l'incremento di carico antropico.**

Le tavole grafiche allegate, illustrano in dettaglio la progettazione in oggetto.

Relazione paesaggistica PIANO DI RECUPERO CON INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE- IN  
VARIANTE – FG 6 – MAP123 –VIA REGINA MARGHERITA - S.MARZANO O.-  
SITUAZIONE ATTUALE



INTERVENTO PIANO DI RECUPERO



## SITUAZIONE ATTUALE



## INTERVENTO PIANO DI RECUPERO

