

COMUNE DI LIVIGNO - PROVINCIA DI SONDRIO

OGGETTO: P.di.R. piano di recupero in base alla L.R. 12/2005 art. 14 per demolizione edificio esistente e fedele ricostruzione (mantenendo sagoma, volume e superficie) con trasformazione d'uso in una unità residenziale unica e ampliamento del locale per formazione nuovo garage interrato e centrale termica, il tutto riferito all'edificio esistente sito a Livigno in località Pel e censito catastalmente al fg. N 37 mappale 49-106

Proprietà: Zini Alfonso.

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

L'edificio esistente con terreno di pertinenza in oggetto sorge in località "Pel" a Livigno ed è censito al fg. 37 mappali 49-106. Lo stesso non è catalogato come edificio di particolare interesse storico e architettonico e quindi privo di valenza storica. Il fabbricato ricade nell'azonamento del vigente Piano di Governo del Territorio PGT adottato con delibera di C.C. n.80 del 29.12.2012, approvato con delibera di C.C. n.31 del 19.06.2013 e pubblicato sul BURL il 02.01.2014 in zona classificata come Piste per lo sci alpino normate dall'art. 36 delle norme tecniche d'attuazione; mentre nella variante di piano adottata con delibera di C.C. n. 21 del 26.05.2021 è classificato in zona " E3 " "Aree agricole di versante" normate dall'art. 57 del Piano delle Regole e Normativa Tecnica con sovrapposta area di "Dominio sciabile esistente" art. 59 delle norme tecniche d'attuazione. Il fabbricato è stato edificato tra l'autunno del 1959 e la primavera del 1960, pertanto in un periodo in cui non era necessario il titolo abilitativo ai fini della costruzione. Attualmente l'edificio è in parte ad uso agricolo e in parte ad uso residenziale e si sviluppa al piano seminterrato ad uso stalla, cucinotto e cantina, mentre al piano primo ad uso cucina, due camere, dispensa, deposito e disimpegno. Essendo l'edificio privo di qualsiasi valenza storica e architettonica ed essendo stato realizzato con strutture precarie prive di fondazioni, con solette in laterocemento ormai deteriorate con perdita delle caratteristiche di portata e non adeguate ai sovraccarichi, muri perimetrali in mattoni di cemento attualmente deteriorati e copertura in legno non adeguata ai sovraccarichi di neve e manti di copertura adeguati, si prevede la ristrutturazione mediante l'attuazione di un piano di recupero in deroga alle norme di attuazione mediante demolizione e ricostruzione fedele, previsto dalla normativa vigente, qui denominato Piano di Recupero "Tea Alfonso". Il tutto anche meglio specificato dalla scheda n° 191 redatta dall'ing. Zazzi in riferimento alla catalogazione delle " Tee" comprese nel territorio comunale. Sulla base di quanto sopra espresso si intende procedere mediante **Piano di recupero in base alla legge regionale 12/2005 art. 14.** per demolizione totale dell'edificio e fedele ricostruzione mantenendo inalterate la superficie, il volume e il sedime del fabbricato originario, ad esclusione dell'aspetto estetico e architettonico, della trasformazione d'uso in una unica unità residenziale e della realizzazione a monte di superfici interrate ad uso garage (in base alla legge 122/89), lavanderia e centrale termica a servizio del fabbricato.

- Il progetto prevede :
- demolizione di tutta la struttura esistente priva di fondazioni realizzata in mattoni di cemento e intonacata con copertura in legno.
- Realizzazione della struttura interrata a monte ad uso garage lavanderia e centrale termica e delle fondazioni del piano seminterrato ad uso

residenziale , il tutto in calcestruzzo armato con soletta di copertura e muri perimetrali contro terra opportunamente isolati e impermeabilizzati. Sopra la soletta del garage e della caldaia sarà riportato uno strato di terra vegetale da rinverdire. Il garage sarà atto a contenere delle piccole macchine o le motoslitte a causa delle ridotte dimensioni dello stesso e della porta d'ingresso .

- La ricostruzione del fabbricato prevede la realizzazione del piano seminterrato e del piano terra con struttura portante in legno (muri perimetrali, solai e copertura) , mentre i tamponamenti esterni saranno realizzati in parte con rivestimento in pietrame a vista e in parte in legno vecchio recuperato dalla demolizione di vecchi fabbricati, il tutto in modo da ottenere una architettura simile ai fabbricati presenti in zona. La ricostruzione prevederà la verifica statica e sismica della struttura che sarà esattamente uguale e fedele al fabbricato esistente per quanto riguarda il sedime, le superfici in pianta, la sagoma, i volumi, ad esclusione dell'architettura delle facciate che sarà adeguata ai fabbricati in zona e alla distribuzione interna oggetto in parte di trasformazione d'uso da rurale a residenziale.
- In particolare si prevede di realizzare una unità residenziale con la zona notte al piano seminterrato per la formazione di due camere con rispettivi servizi , disimpegno e vano scala di collegamento con il piano terra; la zona giorno compresa di soggiorno/cucina/pranzo, disimpegno, vano scala e ripostiglio.
- La nuova struttura sarà eseguita secondo i più attuali e moderni principi costruttivi, con architettura montana e materiali tipici locali con isolamenti termici, acustici e materiali di prima qualità , oltre alla realizzazione di un involucro a basso consumo energetico .
- In particolare:
- Piani interrati realizzati completamente in CIs armato con soletta di copertura e murature perimetrali opportunamente isolate e impermeabilizzate;
- Edifici fuori terra da realizzarsi con struttura portante completamente in legno costituita da pareti, solai e copertura , con isolamento termico in fibra di legno ad alta densità;
- Solai in legno con caldaia in calcestruzzo ;
- Tavolati divisorii in legno isolati acusticamente da cm. 10;
- Intonaci interni a civile;
- Rivestimento delle facciate con porzioni in rasopietra e porzioni in legno di Larice vecchio ottenuto dallo smontaggio di vecchi fabbricati che verrà opportunamente ripulito e trattato con protettivi all' acqua;
- Serramenti esterni del tipo doppia battuta con guarnizioni isolanti e vetro termophane;
- Copertura in legno con camera d'aria ed isolamento termico, manto in legno e lattonomie in rame ;
- Balconi in legno;
- Impianto elettrico a norma
- Impianto idrosanitario completo di apparecchiature
- Impianto di riscaldamento a pannelli a pavimento con produzione acqua calda sanitaria con caldaia a biomassa e pannelli solari posati sopra il manto con la stessa inclinazione delle falde della copertura.

- Tutte le opere in progetto sono meglio rappresentate sulle tavole allegate alla presente suddivise in stato di fatto, raffronto e stato di progetto.
- Tutte le superfici, i volumi, il sedime e la composizione dei volumi saranno mantenuti come in origine.
- A lavori ultimati tutta la struttura risulterà completata in ogni suo particolare e assimilabile a quella originaria.
- Tutti i conteggi e i calcoli planovolumetrici riferiti all'intervento sono riportati sulle tavole allegate alla presente. In progetto sono state rispettate le distanze regolamentari dagli edifici e dai confini di proprietà.
- Sulla falda del tetto a Sud saranno previsti dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia e termici per la produzione acqua calda sanitaria, come previsto dalle normative vigenti e posati come previsto dalla delibera Comunale con la stessa pendenza della falda del tetto e colore simile a quello della copertura.
- Le sistemazioni esterne prevedono superfici a verde, scala d'accesso esterna sul lato sud con pedate annegate nel terreno, camminamenti in pietra e per quanto concerne le finiture del fabbricato rivestimenti in legno e pietra.

Livigno, li, 13.12.2022

Il tecnico:
Geom. Marco Luigi Battista Silvestri.

