



COMUNE DI BRICHERASIO

Citta' Metropolitana di Torino



**RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE
IMMOBILI E SPAZI COMUNALI**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PROPRIETA'

Comune di Bricherasio

Piazza Santa Maria n° 11
10060 - Bricherasio (To)

TECNICO

Arch. Manfredi Luca

Via Volta n° 3 - Luserna San Giovanni
Tel 0121/901011

PROGETTAZIONE ESECUTIVO

ai sensi art. 23 comma 8 dlgs 50/2016 (Codice degli appalti)

Data: marzo 2023

Scala:

ALL. "O"

COMUNE di BRICHERASIO

Citta' Metropolitana di Torino

RELAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE O INTERVENTI IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE DOCUMENTAZIONE ORDINARIA

1. RICHIEDENTE:

Il/La sottoscritto/a															
codice fiscale/partita IVA		....	....	....	....	....	....	....	....	....	....	....	....	....	....
nato/a a								il							
residente/con sede in								via/borg.				n.			
CAP		tel. /			fax. /			e-mail							
con domicilio in								via/borg.				n.			
CAP		tel. /			fax. /			e-mail							
nella persona di															
nella sua veste di															
avente titolo alla presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica in qualità di:															
<input type="checkbox"/> proprietario esclusivo															
<input type="checkbox"/> comproprietario con i soggetti elencati nella tabella allegata															
avente titolo in qualità di con delega della proprietà allegata															
<input type="checkbox"/> <i>Generalità del Proprietario:</i> cognome e nome															
residente in								via/borg.							
.....															
<input type="checkbox"/> persona fisica				<input type="checkbox"/> società				<input type="checkbox"/> impresa				<input type="checkbox"/> ente			

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Il progetto, le cui finalità sono legate alla forte necessità di avere idonei spazi pubblici per la collettività e per l'associazionismo locale nonché per le esigenze legate al funzionamento del Comune stesso si può riassumere in due linee di intervento

- Una riqualificazione degli spazi esterni mediante opere di sistemazione, regimazione delle acque, e pavimentazione di parte dell'area;
- Un recupero attraverso opere di risanamento e ristrutturazione dei volumi esistenti destinati ad uso pubblico e tuttora in pessime condizioni;

Nello specifico il secondo intervento si prefigura attraverso quattro sotto-interventi, ovvero:

- una manutenzione straordinaria di un edificio aperto destinato attualmente a deposito dei mezzi comunali (loggia coperta) rendendolo idoneo ad accogliere in una piccola parte al suo interno degli spazi per servizi dedicati alle maestranze comunali ed al pubblico (mappale 80)
- il recupero a fini sociali (salone per manifestazioni - convegni a vario titolo) di un fabbricato in stato di semi abbandono; (mappale 206)
- il recupero mediante opere di ristrutturazione di un fabbricato collabente per la realizzazione di spazi coperti per la sosta degli automezzi in uso a varie attività sia pubbliche che private (mappale 219)

- la ristrutturazione complessiva di un fabbricato a corte attualmente sede di svariate associazioni quali ; sede ANA , sede AVIS , sede Centro Anziani , sede Banda Comunale , sede Sindacale , sede Motoclub locale ; Il fabbricato necessita di un intervento complessivo che va dalla sostituzione dei serramenti , alla creazione di una centrale termica con relativo impianto di riscaldamento al rifacimento dei servizi e dell'impianto elettrico , alle pavimentazioni ed alle sottopavimentazioni , alla riqualificazione muraria per evidenti infiltrazioni di umidità di risalita ed alla riqualificazione della corte interna , (mappale 79)

3. OPERA CORRELATA A:

- edificio
 area di pertinenza o intorno dell'edificio
 lotto di terreno
 strade, corsi d'acqua
 territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

- temporaneo o stagionale
 permanente

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

- residenziale ricettiva/turistica
 industriale/artigianale
 agricolo
 commerciale/direzionale
 altro **EDIFICI PUBBLICI**

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

- urbano
 agricolo
 boscato
 naturale non coltivato
 altro _____

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

- centro storico
 area urbana
 area periurbana
 territorio agricolo
 insediamento sparso
 insediamento agricolo
 area naturale
 area boscata
 ambito fluviale
 area lacustre
 altro

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- pianura
 versante
 crinale (collinare/montano)
 piana valliva (montana/collinare)
 altopiano/promontorio
 costa (bassa/alta)

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO sul quale sia riportato:

Nella parte retrostante al Palazzo comunale sorge un'area, sempre di proprietà comunale, con un duplice accesso, il primo pedonale che si apre sul porticato verso la Piazza Santa Maria, il secondo destinato agli automezzi sulla Via Filippo Brignone, perpendicolare alla Piazza.

Tale area risulta attualmente destinata a ad un uso collettivo ed è sede di una serie di campi per il gioco delle bocce, a parcheggio per i mezzi comunali con la presenza di alcuni edifici comunali.

L'area risulta complessivamente in scarse condizioni manutentive, priva di pavimentazione e con problemi di regimazione delle acque meteoriche.

All'interno della stessa alcuni edifici hanno nel corso degli anni subito interventi manutentivi (es. sede del Centro Anziani), mentre altri necessitano di interventi di ristrutturazione al fine di renderli agibili e utilizzabili dalla popolazione e dal personale del Comune.

9. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO (per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico - artt. 136, 141, 157 del D. Lgs. 42/04):

cose immobili; ville, giardini, parchi; complessi di cose immobili; bellezze panoramiche.

Nessun provvedimento Ministeriale

vincolo art 10 comma 1 e vincolo art 136 comma c)

10. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D. Lgs. 42/04):

- territori costieri; territori contermini ai laghi (fascia 300 metri);
 fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi (fascia 150 metri);
 montagne sup. ai 1600 metri; ghiacciai e circhi glaciali; parchi e riserve;
 territori coperti da foreste e boschi; università agrarie e usi civici;
 zone umide; vulcani; zone di interesse archeologico.

11 ANALISI E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA DI INTERVENTO

STATO ATTUALE

Comune di Bricherasio Foglio n° 33 (edifici e spazi oggetto di intervento)

Primo immobile

mappale 80 tettoia per ricovero mezzi privati e pubblici e spazio cortile

L'edificio oggetto di intervento è un porticato aperto sul fronte verso la corte interna con dimensioni in pianta pari a mt. 16,80 x 6,10 metri quindi con una superficie complessiva coperta pari a mq. 103.

L'altezza del fabbricato è di circa 6 metri a colmo. Attualmente l'immobile utilizzato per la sosta dei mezzi sia pubblici che privati realizzato in muratura portante perimetrale con tre archi aperti sul fronte risulta in buone condizioni sia da un punto di vista statico che per quanto riguarda la copertura attualmente in coppi a due falde.

Tale edificio si apre verso una corte comune, sulla quale insistono anche gli edifici di seguito descritti, con livelli e pendenze diverse ed incerte, non opportunamente drenato e di scarsa fruibilità e percorribilità.

Secondo immobile

mappale 206 edificio ad uso collettivo da ristrutturare

L'edificio oggetto del secondo intervento è un fabbricato completamente chiuso, finestrato su di un fianco con un unico accesso sul lato minore. Le dimensioni in pianta del fabbricato sono di mt. 14 x 7,50, quindi con una superficie coperta complessiva pari a mq. 105.

Il fabbricato attualmente privo di una funzione specifica, risulta costituito da un unico locale, con tetto a due falde con orditura lignea e manto di copertura in tegole marsigliesi.

Il tutto risulta in pessimo stato e necessita di importanti interventi di ristrutturazione.

una corte comune retrostante al palazzo comunale, sulla quale insistono gli edifici precedentemente descritti, con livelli e pendenze diverse ed incerte, non opportunamente drenato e di scarsa fruibilità e percorribilità.

Terzo immobile

mappa/e 219 (parte) edificio collabente da recuperare

L'immobile che si affaccia sul cortile principale è la parte residuale di un fabbricato di maggior dimensioni in parte non più esistente.

A tutt'oggi rimangono unicamente le murature perimetrali in pietra prive di copertura con dimensione in pianta di mt. 7,00 x 7,70 quindi con una superficie pari a mq. 54,00 .

Quarto immobile

mappale 79 edificio a corte destinato a sede di associazionismo locale

Su tratta di un fabbricato a corte attualmente in discrete condizioni complessive sede di svariate associazioni quali ; sede ANA , sede AVIS , sede Centro Anziani , sede Banda Comunale , sede Sindacale , sede Motoclub locale .Il fabbricato necessita di un intervento complessivo che va dalla sostituzione dei serramenti , alla creazione di una centrale termica con relativo impianto di riscaldamento al rifacimento dei servizi e dell'impianto elettrico , alle pavimentazioni ed alle sottopavimentazioni , alla riqualificazione muraria per evidenti infiltrazioni di umidità di risalita ed alla riqualificazione della corte interna;

12. ANALISI E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

8) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

PRIMO INTERVENTO

Comune di Bricherasio Foglio n° 33 mappale 80 tettoia per ricovero mezzi e spazio cortile antistante

L'intervento determinato da un insieme di opere verrà realizzato con il fine di rendere maggiormente usufruibili gli spazi coperti consentendo la realizzazione di spazi confinati per le maestranze , un autorimessa chiusa per varie attività e uno spazio aperto utilizzabile in ogni stagione . L'intervento risulta composto dalle seguenti opere :

- Realizzazione all'interno del fabbricato di uno spazio contenuto tra murature dedicato alle maestranze e costituito da uno spogliatoio ed un primo servizio igienico dotato di doccia e di un secondo servizio igienico utilizzabile dai cittadini che usufruiscono dei vari spazi collettivi;
- Chiusura di un arco frontale mediante la posa di n° 1 portoni in legno (essenza castagno) a doppio battente e realizzazione di muratura interna per suddivisione degli spazi ;
- Realizzazione di impianto di riscaldamento con split in pompa di calore dello spogliatoio e del servizio igienico , con produzione di A.C. sanitaria ;
- Collegamento alla rete fognaria comunale dell'immobile;
- Pavimentazione dell'intera corte antistante mediante posa di elementi autobloccanti (simili a quelli utilizzati per la pavimentazione storico-urbana di Bricherasio) su letto di magrone leggermente armato e opere di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche .

SECONDO INTERVENTO

Comune di Bricherasio Foglio n° 33 mappale 206 edificio ad uso collettivo

L'intervento determinato da un insieme di opere verrà realizzato con il fine di rendere l'immobile adeguato per la funzione di sala multifunzioni , adeguata sia sismicamente che energeticamente.

L'intervento risulta composto dalle seguenti opere :

- Demolizione dell'intera copertura dell'edificio (manto e travatura) ;
- Demolizione completa del solaio in profilati metallici e volterranee ;
- Asportazione degli infissi dell'immobile ,
- Demolizione della pavimentazione esistente ;
- apertura di una nuova porta per l'accesso dell'utenza dal cortile centrale ;
- realizzazione di una pensilina in legno e manto in coppi laterizio a protezione della nuova porta;
- spicconatura delle parti non coerenti dell'intonaco interno – previa indagine stratigrafica;
- Opere di cordolatura sismica della copertura in muratura armata. realizzando delle sedi nelle murature al fine di non innalzare le quote ti imposta; lo schema statico della nuova copertura sarà il medesimo di quello attuale a d eccezione dell'aggiunta di numero 2 capriate (total 3) al fine di migliorare le connessioni tra gli elemnti ligne essendovi una riduzione dei singoli carichi puntuali.
- Rifacimento dell'orditura del tetto in legname massello in essenza castagno , posato su cordolatura sismica perimetrale e comprensiva di manto di copertura in coppi , posato su pacchetto coibente ;
- Reintonacatura delle murature. interne;
- Realizzazione di impianto elettrico interno ed esterno ;
- Realizzazione di nuova pavimentazione in legno previo costruzione di vespaio aerato con elementi prefabbricati su soletta leggermente armata;

- Sostituzione di tutti i serramenti con nuovi in legno con vetrocamera e guarnizione ;
- Ritinteggiatura esterna ed interna delle murature previa indagine stratigrafica esterna ed interna e condivisione dei bozzetti cromatici;
- sostituzione delle persiane lignee;
- Realizzazione impianto di riscaldamento con ventilconvettori con sistema di pompa di calore ;

TERZO INTERVENTO

Comune di Bricherasio Foglio n° 33 mappale 219 (parte) edificio collabente da recuperare

L'intervento determinato da un insieme di opere verrà realizzato con il fine di rendere l'immobile adeguato per la funzione di spazio coperto ad uso magazzino e/o posti auto coperti , adeguato sismicamente

L'intervento risulta composto dalle seguenti opere .

- Realizzazione di una struttura in c.a. indipendente antisismica dotata di fondazioni continue , colonne in c.a. da realizzarsi all'interno della muratura in pietra esistente ,che rivestiranno solo più funzione di tamponamento senza valore strutturale;
- Realizzazione di orditura del tetto in legno massello ;
- Posa di nuovo manto di copertura in coppi;
- Pavimentazione dello spazio interno in cemento liscio e ramazzato ;
- Posa di n° 1 portoni in legno semplice fattura non centinato
- Suddivisione interna con creazione di spazio per centrale termica generale ;
- installazione di un impianto fotovoltaico con 16 pannelli integrato sulla falda ad est;

QUARTO INTERVENTO

Comune di Bricherasio Foglio n° 33 mappale. 79 edificio a corte sede di numerose Associazioni locali

Su tratta di un fabbricato a corte attualmente sede di svariate associazioni quali ; sede ANA , sede AVIS , sede Centro Anziani , sede Banda Comunale , sede Sindacale , sede Motoclub locale .Il fabbricato

Le opere quindi che si rendono necessarie risultano le seguenti :

- sostituzione dei serramenti della manica a nord con trasformazione di una finestra in portafinestra al piano terreno per ragioni di carattere igienico sanitario ed illuminazione naturale;
- i serramenti della sala musica verranno restaurati mentre quelli del centro anziani non saranno soggetti a nessun intervento;
- rifacimento completo dell'impianto di riscaldamento collegato alla centrale termica di cui al punto precedente;
- rifacimento dei servizi al piano terreno nella manica nord con creazione di un servizio igienico a norma per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- rifacimento completo dell'impianto elettrico che avverrà in traccia – previa stratigrafia degli ambienti interni – oppure in alternativa fuori traccia; da evidenziare che i locali nei quali sono presenti volte , gli impianti elettrici resenteranno i corpi illuminanti a parete e mai a centro volta.
- rifacimento della piccola copertura nell'incrocio tra la manica a nord ed est in quanto risulta non più garantire l'impermeabilizzazione realizzata con orditura lignea e manto in pietra;
- rifacimento della scala ubicata nell'angolo nord est in quanto non più recuperabile, già puntellata con elementi metallici ; la scala avrà un rampante in c.a.a e saranno opportunamente recuperati le pedate , la ringhiera e le pietre dei pianerottoli;
- restauro dei serramenti con parte superiore a ogiva;
- tinteggiatura interna dei locali previa stratigrafia volta ad individuazione e eventuali decorazioni o dipinti;
- posa di pavimentazione sull'estradoso degli ultimi orizzontamenti di sottotetto;

13. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Lo studio delle caratteristiche del paesaggio parte dall'indagine delle componenti e delle azioni naturali, ovvero di tutti gli elementi che costituiscono e determinano la forma fisica e gli equilibri del paesaggio, evidenziando allo stesso tempo quegli aspetti che, nel corso dei secoli, hanno influenzato ed indirizzato lo sviluppo antropico.

La lettura strutturale del paesaggio individua quindi le "componenti fisiche elementari" del territorio, costituite dai sistemi costruttivi , dal posizionamento degli immobili dalla rete viaria , e dal contesto in generale in cui si trovano .

Parallelamente si svolge l'indagine relativa ai caratteri culturali della stratificazione antropica sul territorio, alle modalità insediative e all'evoluzione della presenza umana nelle sue testimonianze storiche e attuali.

Dalla sovrapposizione delle due letture sopra riportate emerge la definizione delle "Unità paesaggistico - ambientali", che definiscono quegli ambiti territoriali caratterizzati da un insieme di elementi territoriali, storico-culturali, antropici e morfologici tra loro interrelati in maniera tale da costituire unità omogeneamente individuabili e classificabili.

Con specifico riferimento alle unità di paesaggio deve essere analizzato quale ruolo nella modifica dell'ambiente abbiano esercitato nel tempo le diverse fasi di civilizzazione, valutando il grado di persistenza che le varie espressioni di civiltà hanno avuto sul territorio e che possono rivestire una specifica importanza nella percezione e nell'utilizzo del paesaggio. Detta caratterizzazione è stata condotta mediante un procedimento analitico, attraverso l'individuazione sul territorio di specifiche unità paesaggistico – ambientali, intese quali porzioni di territorio che presentano caratteristiche omogenee o riconducibili a un significativo quadro di omogeneità sotto il profilo paesaggistico.

Queste caratteristiche, oltre che agli specifici caratteri geomorfologici, si riferiscono anche all'utilizzazione del suolo, alla presenza di elementi antropici e in genere a tutto ciò che contribuisce a definire in senso lato i caratteri paesaggistici di un sito.

Passando alla specifica analisi dell'intervento in progetto, può essere individuata un'unica unità paesaggistica, estesa a tutto l'abitato del concentrico comunale di Bricherasio , oltre che con le aree agricole e con quelle di più recente edificazione prossime all'edificato .

14. EFFETTI CONSEQUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto si inserisce complessivamente in un'ottica di riqualificazione dell'area con un'ottica di assoluta riconferma dei volumi e degli spazi originari , anche in chiave tipologica con l'utilizzo dei materiali e delle forme , dimensioni e proporzioni degli edifici che un tempo componevano l'area, con particolare attenzione anche ad una continuità con gli spazi esterni confinanti , con le vie di accesso e più specificatamente con il contesto dell'area ovvero un centro storico di discreto rilievo architettonico.

Il progetto si prefigura di non stravolgere il sistema architettonico ed urbanistico attuale ma attraverso opere di restauro e di ristrutturazione con particolare attenzione alle tipologie riconfermare lo schema urbanistico esistente un tempo , inserendosi anche con il recupero di volumi (tra cui un collabente) nel contesto.

15 MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Trattandosi l'area di intervento di un'area contigua ed inserita nel centro storico comunale ed alla luce delle scelte fatte dall'Amministrazione Comunale anche in tempi passati , ripropone in termini di mitigazione degli interventi una continuità di elementi quali le pavimentazioni stradali nelle vie confinanti realizzate con un pregevole sistema di pavimentazione in autobloccanti anche all'interno della corte che contiene i volumi oggetto di intervento , così come un corretto utilizzo dei materiali tipologici esistenti inducono ad una forte mitigazione dell'impatto ambientale.

Data _____

Firma del richiedente

Timbro e firma del Progettista

Documentazione allegata

A) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PRIMO INTERVENTO

COMUNE DI BRICHERASIO FG. N° 33 MAPPALE 80 tettoia per ricovero e spazio a corte



SECONDO INTERVENTO

COMUNE DI BRICHERASIO FG. N° 33 MAPPALE 206 edificio ad uso collettivo







TERZO INTERVENTO

COMUNE DI BRICHERASIO FG. N° 33 MAPPALE 219 edificio collabente





QUARTO INTERVENTO

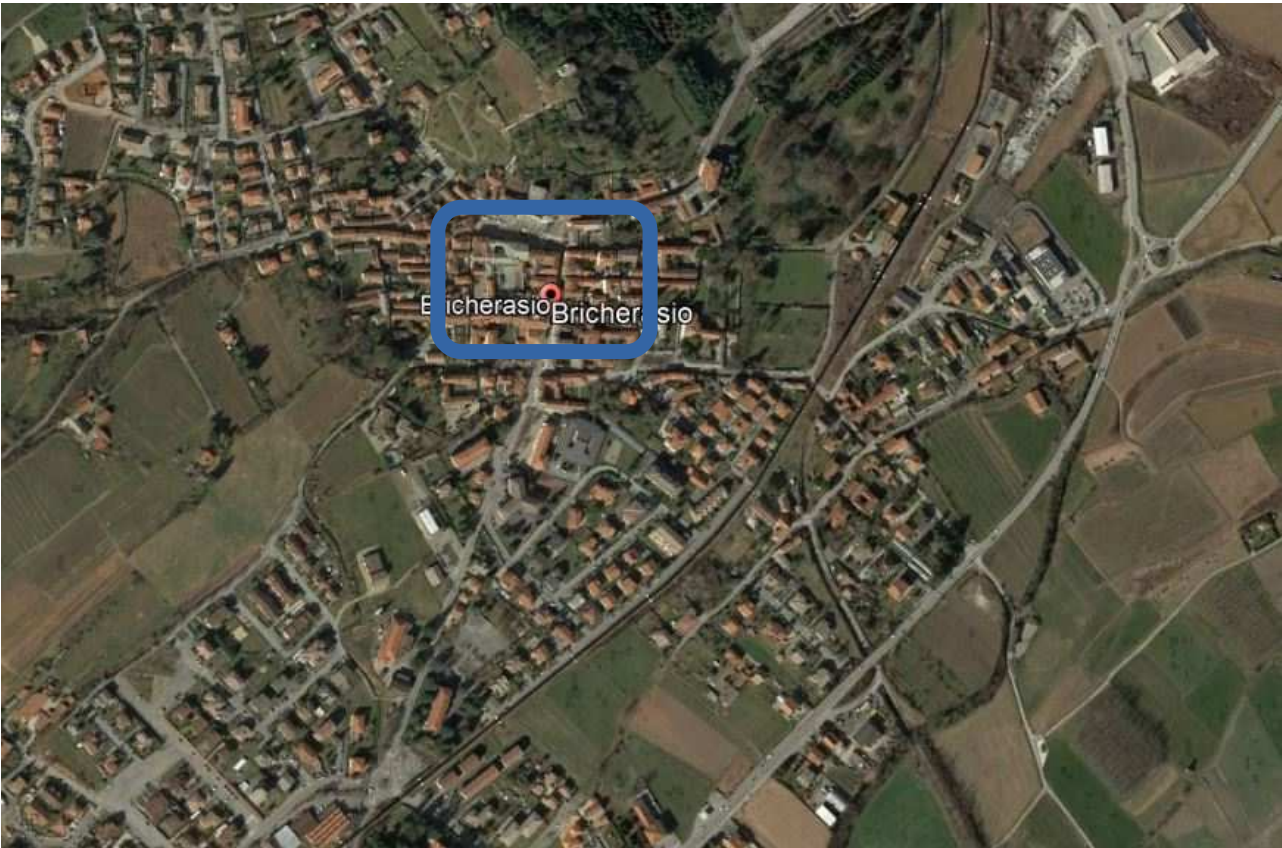
COMUNE DI BRICHERASIO FG. N° 33 MAPPALE 79 edificio a corte sede di associazioni locali





INQUADRAMENTO

2.1) ORTOFOTO GENERALE



2.2) ORTOFOTO PARTICOLARE



2.3) BD TRE



2.4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA (ZONA DI CENTRO STORICO)

