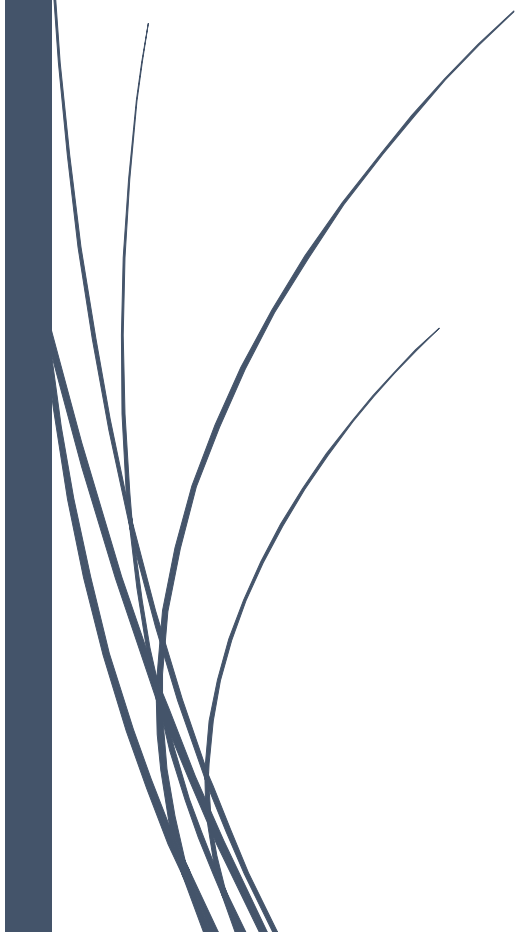


PROGETTO PER

Ampliamento di un fabbricato da adibire a stalla per il ricovero di animali con annesso fienile, necessario per la conduzione del fondo agricolo in loc. Monti Miali.

Relazione Tecnica



PREMESSA

Su incarico conferitomi dal sig. Roberto Sassu nato a Cossoine (SS) il 30.12.1962 proprietario dell'immobile oggetto di intervento e titolare dell'omonima ditta e iscritto nell'elenco regionale degli imprenditori agricoli professionali al n. 573, io sottoscritto Geometra Pier Franco Meloni nato a Sassari il 24.05.1985 con studio tecnico professionale in Sorso via Cagliari 6, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Sassari al numero 3128, ho provveduto alla stesura della presente relazione tecnica al fine di realizzare l'ampliamento di un fabbricato da destinare a stalla per ricovero animali con annesso fienile.

UBICAZIONE

L'immobile oggetto di intervento è sito nell'agro del comune di Sorso, in loc. Monti Miali e distinto al N.C.E.U. con il Foglio 3 Particella 261. All'interno del piano urbanistico comunale invece, l'immobile ricade nella Zona E sottozona E5 "aree marginali per attività agricola". Gli appezzamenti di terreno per il quale si richiede l'intervento di miglioramento fondiario, ricadono all'interno di un'ampia area del territorio agricolo catastalmente individuata così come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (MQ)
1	232	775
1	234	2831
1	418	4682
1	419	2063
1	428	688
1	431	520
1	440	6199
1	441	6612
4	442	13008
1	443	6521
1	444	4497
1	445	2674
1	446	7077
1	447	4168
1	448	1402
1	449	1310
1	50	11629
1	55	4155
2	170	21969
2	171	4175
2	174	8353
2	3	38894

2	2	49496
2	8	80651
2	9	3814
3	260	110262
3	264	346981
3	266	63171
SOMMANO		808577

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

L'immobile è regolarmente realizzato con autorizzazione SUAPE 15/2012 pratica edilizia 62/2012, riguardante un miglioramento fondiario con realizzazione di alcuni immobili. All'attualità l'immobile è conforme alla pratica sopraccitata e non presenta opere realizzate in difformità o in assenza di titolo autorizzativo.

PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Le norme tecniche di attuazione del piano urbanistico comunale prevedono per la sottozona E5 vari tipi di strutture, tralasciando però quelle destinate alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, come in questo caso. L'articolo 26.8 però precisa che *quando non diversamente specificato dalle norme particolari delle sottozone della zona E, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:*

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo così come normati all'art. 3 D.P.G.R. n.228 del 03/08/94 e successive modifiche ed integrazioni;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale (case di riposo per anziani, impianti e centri sportivi etc.);
- è inoltre ammessa l'eventuale residenza del conduttore del fondo;
- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

Specifica inoltre che, per le costruzioni esistenti nelle zone agricole, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione.

All'articolo 26.9 – indici e parametri, viene specificato che *quando non diversamente prescritto dalle norme particolari delle sottozone della zona E, sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia...nei limiti consentiti dai seguenti indici:*

26.91.1 – indici massimi

0.20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo....;

Il punto 26.9.2 specifica quali sono le superfici minime del fondo agricolo al fine di consentire l'edificabilità:

“per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all’itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola Ha 1,00”.

OPERE IN PROGETTO

Le opere, di modesta entità, riguardano l’ampliamento dell’immobile esistente, regolarmente concessionato, da sottoporre ad ampliamento con destinazione stalla e annesso fienile. L’immobile è reso necessario poiché necessaria per l’attività di azienda, meglio descritta nella relazione tecnico-agronomica.

Le opere inizieranno con lo smantellamento dell’attuale manto di copertura, innalzamento del piano di posa dello stesso per mezzo di elevazione della muratura perimetra con blocchi di calcestruzzo sino a 4,00 metri nel punto di imposta interno e 5,20 metri nel punto più alto dell’intradosso. Parallelamente, inizieranno i lavori di ampliamento per mezzo di realizzazione delle fondazioni continue in calcestruzzo armato, previa esecuzione di scavo a sezione obbligata per le opere di fondazione e scavo di sbancamento al fine di eliminare il primo strato di terreno ed eseguire le operazioni di livellamento dello stesso, posa in opera vespaio con elementi in pietra mista, installazione di rete a maglia metallica e successivo getto di calcestruzzo al fine di ottenere un massetto classe di resistenza ≥ 30 Mpa, affinché possa essere garantito accesso anche ai mezzi pesanti (autocarri, carrelli elevatori) necessari per il carico, scarico e movimentazione delle derrate, attrezzature e dei beni in generale da conservare. Le fondazioni saranno eseguite in calcestruzzo armato ed avranno dimensioni così come previste negli elaborati grafici di progetto. Prima della posa in opera della muratura perimetrale, sarà installato opportuno strato isolante composto da carta ardesiata. La muratura in elevazione per la nuova parte, sarà composta da blocchi in calcestruzzo avente spessore di cm 25 ed altezze di imposta interna del manto di copertura pari a metri 4,00 e m 5,20 nel punto più alto dell’intradosso. Il fienile invece sarà chiuso su tre lati ed aperto sul prospetto principale al fine di permettere l’accesso a grossi mezzi agricoli per la conservazione del fieno.

Eseguite quindi le murature portanti sia per la parte esistente che per le parti in ampliamento, come precedentemente descritto, saranno realizzati i nuovi manti di copertura con posa di travi di tipo lamellare misto abete e impalcato in listelli di abete da 3,50 cm; sarà posata opportuna barriera anti vapore, strato isolante in poliuretano estruso, telo protettivo in tessuto sintetico (tessuto non tessuto) e tegole di laterizio di tipo coppi.

La pavimentazione interna ed esterna verrà levigata con macchinario meccanico, in modo da essere facilmente pulibile e transitabile da autocarri e simili. All’esterno, le murature saranno intonacate con malte a base di calce con finitura liscia e successivamente tinteggiate con colori tenui della gamma cromatica delle terre naturali.

Tenuto conto della destinazione d’uso del fabbricato oggetto di intervento, gli infissi esterni saranno di tipo metallico con tipologia industriale.

All’interno del fabbricato saranno realizzati 10 box delimitati da pali in ferro legati tra loro con cerniere al fine di facilitarne l’apertura in ogni loro parte, a seconda delle necessità: movimentazione bestiame o entrata mezzi per carico/scarico o pulizia. I pali saranno fissati a terra con piastre metalliche e tasselli alla pavimentazione o ove possibile alla muratura. Saranno presenti mangiatoie e abbeveratoi. Tutta la struttura componente i box è comunque di tipo facilmente rimovibile.

Le opere previste si inseriscono organicamente nel paesaggio circostante rispettando le trame particellari, i reticoli idrologici e stradali e non recano pregiudizio agli aspetti paesistico – percettivi, e, non determinano interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno. Lo scavo previsto è limitato alle sole opere di fondazione, quindi limitato all'area di sedime del fabbricato. I materiali e le caratteristiche costruttive sono adeguate alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

In particolare, nelle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, è richiesto che:

- il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole coppi di colore tradizionale (tipo coppo sardo);
- la gronda dovrà essere realizzata alla sarda, con tegole in semplice aggetto, evitando qualsiasi sporgenza laterale nella copertura e l'orditura del tetto a vista;
- le finestre dovranno avere forma rettangolare, con disegno e colore tradizionale;
- gli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale, tinteggiati con i colori tenui della gamma cromatica delle terre naturali e/o in sintonia con i colori degli edifici tradizionali della zona.

Sono esclusi i cornicioni e le sporgenze.

Il manto di copertura, come già precedentemente descritto sarà realizzato con coppi di colore tradizionale, la gronda sarà realizzata a filo muro con scolo interno e non saranno presenti aggetti; gli infissi hanno forma rettangolare e gli intonaci di tipo tradizionali saranno opportunamente tinteggiati con colori tenui.

DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI

Conseguentemente alla realizzazione delle opere previste in progetto, il fabbricato si presenterà con una macro area destinata a deposito a sua volta divisa in 3 micro aree collegate tra loro rispettivamente di mq 135.36 (area esistente), mq 77.97 e mq 133.38 (oggetto di ampliamento). Il fienile, unicamente accessibile dall'esterno è articolato in un unico ambiente di mq 137.15.

SUPERFICI E VOLUMI

Attualmente l'immobile è costituito da una volumetria di mc 523.84, calcolata, secondo quanto previsto dall'articolo 40 del Regolamento Edilizio del precedente Piano Urbanistico Comunale, al netto delle murature perimetrali. La volumetria dello stato in progetto, quella in ampliamento, sarà conforme a quanto previsto dall'articolo 32 del Regolamento Edilizio comunale in vigore. Sarà quindi calcolato il volume in ampliamento e sommato alla volumetria esistente al fine di ottenere la volumetria totale del fabbricato. Si rimanda comunque alla tavola dedicata al calcolo delle superfici e dei volumi.

L'intervento prevede un incremento volumetrico pari a mc 1793.47, che, sommato alle volumetrie assentite degli altri fabbricati – destinati sia a residenza che a deposito (dettagli nella tavola "calcolo dei volumi"), produce una volumetria totale pari a mc 6364.51 pertanto, ai sensi dell'art. 4 del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica del 20 Dicembre 1983 n. 2266/U, è richiesta approvazione del Consiglio Comunale prima del rilascio del Provvedimento Unico.

Sorso lì 05.10.2020



Geom. Pier Franco Meloni