

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI ALPIGNANO

VIA SOMMEILLER 12

PROPRIETA' SIVIERO CARLOTTA - SIVIERO FABIO - ROSSATI LUCIA

PIANO DI RECUPERO

(ai sensi dell' articolo 20/4 punti 7 e 8 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente,
dell'articolo 17 comma 8 lettera e) e dell' articolo 41 bis della L.R. 56/77 e
successive modifiche ed integrazioni)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

GEOMETRA MARIO MOTRASSINO

VIA ALPIGNANO, 59

CASELETTE (TO)

ARCHITETTO CLAUDIA OBERT POL

VIA DEI GLICINI, 3

VILLARBASSE (TO)

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

**(ai sensi dell' articolo 39 e dell' articolo 41 bis
della Legge Regionale 5 dicembre 1977 N° 56
e successive modifiche ed integrazioni)**

I sottoscritti **MOTRASSINO GEOMETRA MARIO**, nato a Torino il 27/03/1963 con studio in Caselette via Alpignano n° 59 iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n° 6160, e **OBERT POL ARCHITETTO CLAUDIA**, nata a Torino (TO) il 09/06/1973 con studio in Villarbasse (TO) via dei Glicini 3 iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino al n° 7647, in qualità di progettisti incaricati dai signori Siviero Carlotta, Siviero Fabio e Rossati Lucia alla redazione delle pratiche per il Piano di Recupero del fabbricato di loro proprietà, sito in Alpignano via Sommeiller n° 12, redigono la presente relazione ai sensi dell'articolo 41 bis comma 5 e dell'articolo 39 comma 1 della L.R. 56/77.

PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL P.R.G.C.

Le modalità di attuazione del P.R.G.C., prevedono la preventiva formazione del piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R.) all'interno dell'ambito perimetrato come centro storico, ogni qualvolta vengano proposti interventi di livello superiore a quelli previsti nelle schede normative.

Gli edifici di interesse storico e/o architettonico sono individuati nella cartografia di piano e sono soggetti esclusivamente ad interventi di manutenzione e di restauro conservativo quando sono riconosciuti di valore storico-architettonico.

Gli altri edifici ricompresi nel centro storico sono individuati nella Tav. 2/A e sono soggetti agli interventi previsti nelle schede normative che riportano l'esatto stato dei luoghi alla data di rilevazione.

I fabbricati presenti sul lotto oggetto di proposta progettuale, sono genericamente compresi nell'area delimitata come centro storico dal P.R.G.C., individuati nelle

schede di approfondimento del centro storico per la destra orografica della Dora Riparia, come “Edifici coerenti con i caratteri del centro storico” (si veda la scheda normativa 5 “Cortile n. 2”) destinati ad interventi di recupero di tipo c), risanamento conservativo, ai sensi dell’articolo 49.3 delle Norme d’Attuazione. Oltre a questi edifici sono presenti anche due bassi fabbricati. Per il primo, non coerente con il tessuto edificato del centro storico, è prevista la demolizione totale con intervento sul fabbricato principale superiore alla manutenzione ordinaria. Per il secondo, non contemplato dalle schede normative richiamate, sarà previsto il suo recupero funzionale connesso alla sua trasformazione d’uso in locale autorimessa.

Le opere che si intendono proporre risultano superiori agli interventi edilizi ammessi dalle schede normative. Nella tavola 2/A CENTRO STORICO gli edifici oggetto del piano, pur essendo individuati come strutturalmente in buone condizioni, presentano caratteristica di vetustà e degrado tali da comprometterne il loro integrale recupero. In particolare, la porzione di fabbricato individuata con la lettera “b” nella scheda normativa, stante le precarie condizioni statiche in cui si trova, causate dal suo abbandono protrattosi negli anni, necessita di una parziale demolizione.

Il mancato utilizzo del fabbricato, ne ha compromesso nel tempo la normale fruibilità e conservazione, a tal punto che normali interventi manutentivi non sono più idonei alla sua conservazione.

L’intervento edilizio necessario é configurabile nella sostituzione edilizia con ampliamento, con la conseguente sua ricostruzione in posizione più avanzata, sul filo della porzione del fabbricato principale.

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato individuata con la lettera “a”, trattandosi di fabbricato privo di qualunque interesse storico, artistico ed architettonico, la proposta progettuale ne prevede la ristrutturazione totale di tipo B, assicurando comunque il ripristino di quegli elementi architettonici esterni che possano contribuire alla valorizzazione degli aspetti architettonici tipicizzanti il tessuto urbano di centro storico.

Come già espresso, quando si intendono realizzare interventi non coerenti con le indicazioni delle schede normative, si può procedere con il P. di R. esteso agli edifici

confinanti

In particolare l'Articolo 50 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. ammette la possibilità di demolizioni e ricostruzioni giustificata da una relazione statica che, per edifici senza valore storico-artistico-ambientale, fortemente degradati e pericolanti, motivi l'impossibilità ad un loro recupero attraverso il solo intervento di ristrutturazione edilizia.

Il ricorso al Piano di Recupero per iniziativa privata rientra quindi nelle modalità previste dall'Articolo 30 della L. 05/08/78 n° 457 ed è in sintonia con lo spirito di agevolazione ed incentivo alla riqualificazione di aree e fabbricati ispirato dalla legge 17/02/1992 n° 179.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre valutarne l'estensione, garantendo quindi la salvaguardia funzionale del centro storico ed assoggettando al Piano di Recupero un ambito di immobili e corti coerenti, con semplice delibera consigliare, non costituendo variante al P.R.G.C., anche ai sensi dell'Articolo 17 comma 12 della L.R. 56/77.

E' dunque possibile proporre l'adozione del Piano di Recupero che approvi la modifica del singolo tipo d'intervento nonché le previsioni progettuali previste.

In quest'ottica si pone anche l'intervento di incremento della volumetria esistente, con il recupero del sottotetto all'uso abitabile nel limite massimo del 35 per cento del volume, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto storico.

Il fabbricato oggetto di progetto, come già espresso, non riveste particolare rilevanza storica e la sua parziale demolizione con spostamento della superficie utile sullo stesso lotto, si integra con la tipologia del centro storico costituita da fabbricati a due o tre p.f.t. con fronti continui.

Il progetto non prevede modifiche di consistenza che determinino aumenti significativi della capacità insediativa, fatto salva la realizzazione di un vano scala esterno accessorio, realizzabile nella parte retrostante la porzione di fabbricato ricostruita. Tale vano é reso necessario dalla necessità di rendere indipendente l'accesso ai vari piani del fabbricato principale, attualmente collegati internamente attraverso un vano scala di uso comune. L'intervento edilizio mira quindi a meglio

fruire degli spazi abitativi a fronte di una migliore funzionalità.

In generale lo spostamento di volume, completando l'allineamento in senso orizzontale, conferisce al fabbricato la caratteristica tipologica dei fabbricati presenti nel centro storico.

L'attenzione nelle finiture, con l'eliminazione delle aggiunte deturpanti, completa inoltre l'intervento anche ai sensi dell'Articolo 44.4 delle Norme d'Attuazione.

ANALISI STORICA E CONDIZIONE IGIENICO- STATICA:

il fabbricato oggetto del Piano di Recupero è di origine urbana costruito ante 1900.

Già residenza civile, non è mai stato oggetto di interventi che richiedessero il rilascio di provvedimenti edilizi, ad eccezione di un'autorizzazione ad effettuare lavori di semplice manutenzione, comunque non rintracciati nell'archivio edilizio. A causa dei forti dissesti, le strutture portanti presentano condizioni di degrado tali da non essere risolvibili con interventi edilizi di recupero. Ad eccezione del corpo di fabbrica principale, già diviso in proprietà e che potrà essere oggetto di ristrutturazione almeno per le parti strutturalmente connesse con la porzione confinante, per quanto riguarda la porzione di fabbricato arretrata rispetto al corpo principale, posta sul limite della zona boscata degradante verso la Dora, viene richiesta la demolizione parziale.

Attualmente la struttura portante in generale è costituita dalle murature originarie in mattoni pieni che sostengono i solai parte in legno e parte in c.a. Non esistono colonne, pilastri, archi, inferriate, pitture murali ed elementi tipologici, architettonici ed artistici meritori di recupero ad eccezione dei modiglioni, che saranno mantenuti per garantire la continuità della facciata principale nonché le ringhiere, in elementi tondi semplici, che saranno restaurate ed il manto di copertura già parte in coppi e parte in tegole curve.

Nella porzione per cui si richiede la demolizione, il tetto presenta una struttura parzialmente "sfondata", con solaio intermedio dissestato e murature di tamponamento con crepe che denotano il cedimento strutturale, dovuto allo scivolamento del fabbricato nel senso della scarpata verso la Dora. Per quanto riguarda le rifiniture, gli intonaci lisci scrostati, i serramenti e le gelosie in legno

marchescenti, le tinteggiature soggette a fenomeni di sfogliamento, i pluviali in lamiera e le tegole curve, sono particolari tipologici esistenti che costituiscono anche superfetazioni (la faldaleria) non idonee all'inserimento architettonico del fabbricato in centro storico.

Da un punto di vista storico - artistico, non vi sono quindi elementi di pregio da conservare; con gli interventi proposti si potrà ottenere un nuovo prodotto architettonico meglio inserito nel centro storico.

Per quanto riguarda le condizioni igienico – sanitarie della porzione principale, le condizioni di illuminazione ed i ricambi d'aria sono garantiti da adeguata superficie finestrata che sarà anche adeguata ai migliori criteri di risparmio energetico. Inoltre il bagno al P.1° risulta completamente da ricostruire unitamente a tutti gli impianti tecnologici, assenti od obsoleti.

Gli scarichi fognari dal cortile sono convogliati direttamente nella pubblica fognatura di via Sommeiller.

L'intervento, come già espresso, vuole garantire la vivibilità del costruito grazie alla dotazione di nuovi spazi funzionali che consentano di adeguare la distribuzione interna alle moderne esigenze di vita.

In quest'ottica si porrà la ricostruzione del corpo di fabbrica demolito e ricostruito in continuità con la porzione principale da ristrutturare.

I lavori interesseranno anche un basso fabbricato condonato (Concessione Edilizia in sanatoria n. 1146 del 11-01-1994) destinazione a box in lamiera, che sarà demolito senza recupero della sua SLP.

PROPOSTE PROGETTUALI DI RECUPERO:

I principali interventi previsti prevedono le seguenti opere:

- smantellamento elementi strutturali della porzione di fabbricato in demolizione parziale;
- demolizione delle parti in elevazione rimanenti fino al secondo solaio;
- scavo di sbancamento;
- costruzione nuova porzione in aderenza al fabbricato principale;

- smantellamento copertura del fabbricato principale;
- consolidamento strutturale dei solai esistenti;
- costruzione del tetto con struttura in legno e copertura in tegole curve piemontesi, coibentato, in continuità con il fabbricato adiacente;
- creazione di nuovo bagno;
- sostituzione completa dei serramenti con nuove aperture in legno impregnato con vetri trasparenti e gelosie oscuranti alla piemontese;
- realizzazione degli impianti tecnologici;
- ripristino elementi architettonici e tipologici con caratteristiche similari al contesto storico;
- tinteggiatura con colori tenui (rosa antico o giallo paglierino).

Si precisa che l'intervento prevede l'utilizzo di tecnologie per il miglioramento della sostenibilità ambientale ed energetica del fabbricato.

A tal fine sarà prevista la posa di idonea coibentazione, opportunamente certificata nei requisiti richiesti dalle norme, con una riduzione del fabbisogno di energia primaria del fabbricato superiore al 40% e con l'individuazione di ulteriori requisiti prestazionali che consentano l'accesso alle misure incentivanti nell'ambito della disciplina degli oneri concessori.

TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO:

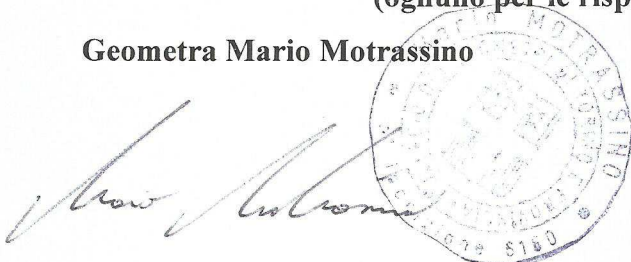
a fronte del tipo di intervento, le opere sul fabbricato saranno svolte nell'arco temporale dei tre anni consentiti dal rilascio del Permesso di Costruire relativo, fatto salvo eventuali proroghe oltre i tre anni che saranno richieste, se necessario, prima della scadenza di validità del permesso.

In ogni caso il recupero avrà come priorità l'adeguamento degli spazi e in seconda fase la realizzazione delle opere di rifinitura.

I TECNICI

(ognuno per le rispettive competenze)

Geometra Mario Motrassino



Architetto Claudia Obert Pol

