fabioscalzo
ARCHITETTO
Via Ormea n°71 10126 | Torino
SCLFBA86C19A479I | p.iva 10867080011
pec: f.scalzo@architettitorinopec.it| iscr.OAT 8943
sclarchitetto@gmail.com | 3489335235

COMUNE DI BARGE

PROVINCIA DI CUNEO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA (Ai sensi dell'art. 6-a delle N.T.A. e dell'art.30 della legge n. 457 del 1978)

Intervento:

Ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale e area pertinenziale

Indirizzo:

Via Peano 7-9, Barge (CN)

Intestatari:

Depetris Mauro
C.F. DPTMRA72L24A660I
Via Soleabò 3, Barge (CN)

Salvai Patrizia Margherita
C.F. SLVPRZ75P55H727L
Via Molino Colombini 30, Pinerolo (TO)

Boero Silvana
C.F. BROSVN59T59H852L
Via Civallero 19, Envie (CN)

Tecnico incaricato:

ARCH. SCALZO FABIO
Via Ormea n°71 10126, Torino
C.F. SCLFBA86C19A479I
P.IVA 10867080011
pec: f.scalzo@architettitorinopec.it

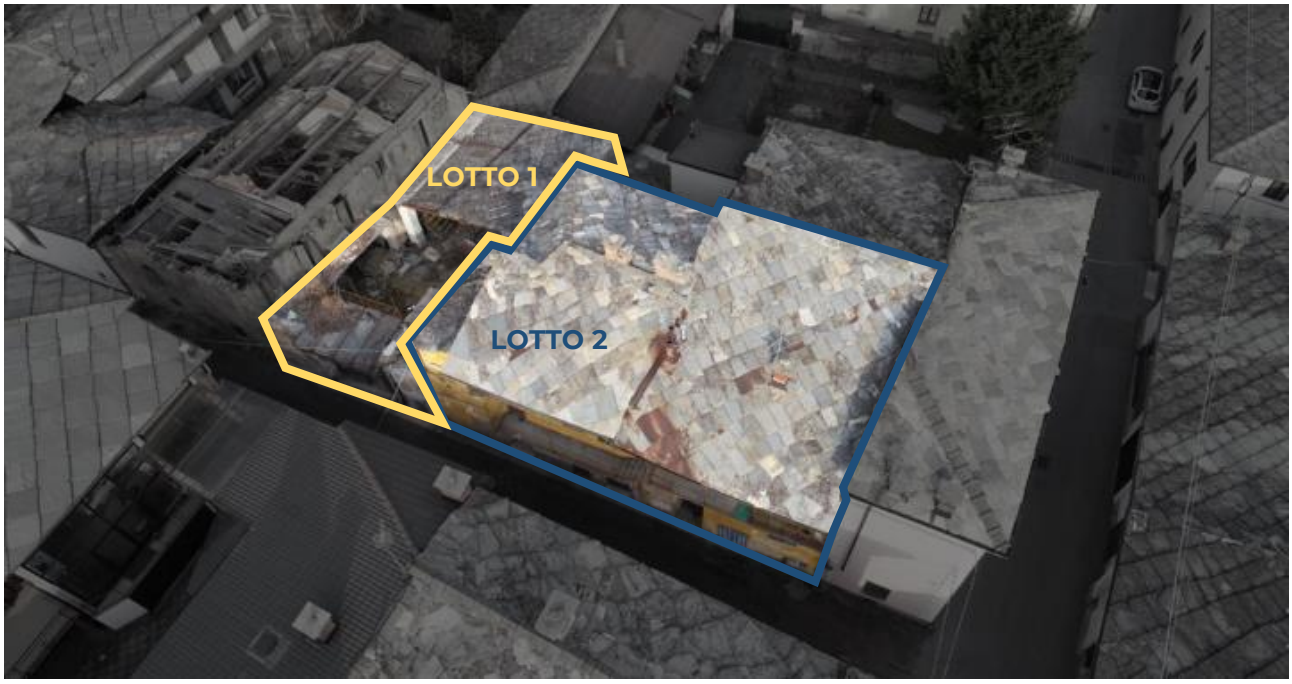
EL. 01

1. INTRODUZIONE

Il Piano di Recupero, di iniziativa privata, riguarda l'immobile situato in via Peano n.9 nel comune di Barge CN e il cortile interno di Via Peano n.7 di pertinenza dello stabile che formalmente appartiene al lotto adiacente, ma sul quale si affaccia parte dell'edificio interessato.

La riqualificazione edilizia dell'area d'intervento ha come obiettivo principale quello di riconvertire un'area del centro abitato di Barge ridefinendo i caratteri tipologici del fabbricato ed inserendo elementi innovativi, rispettando il contesto.

Per una miglior comprensione dell'intervento chiameremo LOTTO 1 l'area cortile di Via Peano 7 e LOTTO 2 il fabbricato in Via Peano 9 così come evidenziato nell'immagine sottostante.



Vista dall'alto con individuazione lotti di intervento

2. OBIETTIVI E FINALITÀ DEL PIANO

Il Piano di Recupero è lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo per la trasformazione delle aree in oggetto, e ha come obiettivo disciplinare il recupero e la riqualificazione degli spazi abitativi tramite una ristrutturazione di Tipo B dello stabile conservando, per quanto possibile, i volumi esistenti.

È altresì finalità del Piano promuovere il decoro dello spazio pubblico urbano antistante la proprietà con la riqualificazione della facciata su via Peano.

Il Piano di Recupero prevede interventi di ristrutturazione edilizia, conformemente alla normativa urbanistica di PRGC vigente e ai caratteri identitari e paesaggistici dell'impianto storico originario tramite un intervento di ammodernamento dell'intero complesso in grado di salvaguardare i caratteri tradizionali e le preesistenze.

Gli obiettivi generali da perseguire attraverso l'attuazione del Piano di Recupero sono i seguenti:

- Riqualificazione delle aree in oggetto;
- Promozione di un'integrazione funzionale e edilizia in coerenza con i caratteri tipologici propri del centro abitato di Barge;
- Innalzamento dei livelli di comfort abitativo dell'edificio unito alla tutela del carattere tipologico proprio dell'insediamento urbano Bargese;
- Miglioramento delle prestazioni sismiche del complesso.

Il progetto risulta conforme alle vigenti normative urbanistico-edilizie e consentirà la realizzazione di un edificio caratterizzato da efficienti prestazioni energetiche e sismiche, caratteristiche architettoniche e morfo-tipologiche compatibili con il contesto e in grado di restituire una maggiore qualità estetica all'intero isolato.

4. AZIONI DEL PIANO

Il Piano di Recupero di iniziativa privata in oggetto prevede le seguenti azioni principali:

- Definizione degli obiettivi e degli indirizzi necessari per la riqualificazione dell'immobile;
- Analisi e studio della proposta distributiva interna al lotto con la definizione di nuovi accessi e la determinazione di percorsi a servizio delle unità abitative in progetto;
- Definizione di norme di attuazione necessarie alla promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica;
- Definizione di indirizzi operativi per la riqualificazione strutturale, energetica ed ambientale dell'edificio.

5. INQUADRAMENTO STORICO

Dalla mappa d'impianto, risalente agli anni 30 del '900, è rilevabile la presenza del fabbricato e delle aree oggetto d'intervento, che occupano le particelle 284 e 285 e sono localizzati in via della Pace, attuale via Peano. Tuttavia, il tessuto edilizio circostante risulta ancora in fase di ampliamento, con svariati lotti inedificati.



Mappa d'impianto storica del Comune di Barge

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO



Estratto di mappa satellitare

L'area oggetto di intervento si colloca all'interno del nucleo urbano di Barge (CN) ed è così suddivisa:

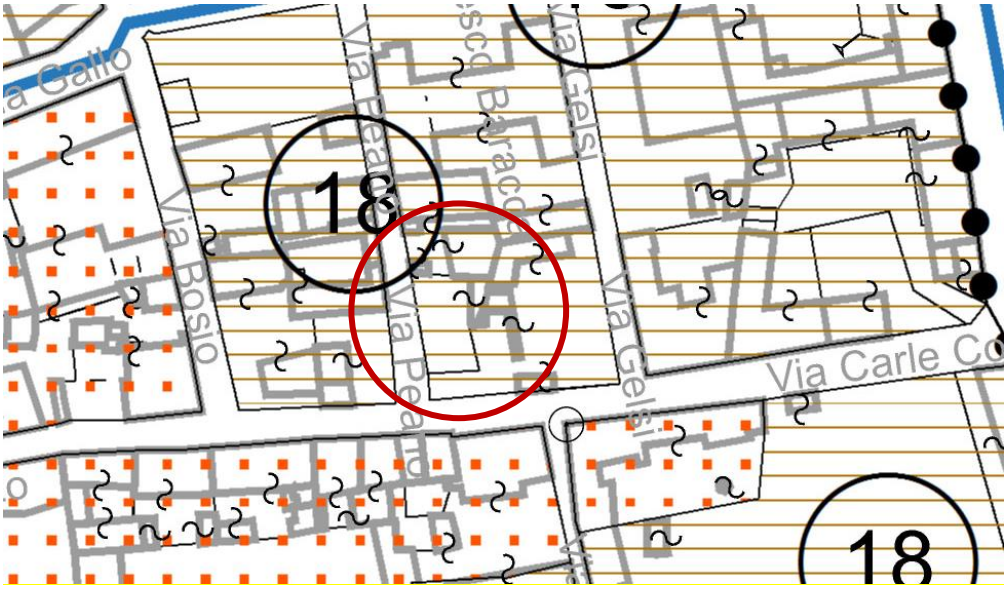
LOTTO 1: (Via Peano 7) identificato al catasto fabbricati al foglio 61, part. 284 sub.6-7-8 e Foglio 61 part.283 sub.10;

LOTTO2: (Via Peano 9) identificato al catasto al foglio n. 61, part. 285 sub.1-3-4;

I lotti vengono indicati dal Piano Regolatore Generale Comunale in zona residenziale di completamento A.1. ambito 18 (art. 15 N.T.A.) in un'area non soggetta a particolari vincoli.



Estratto Mappa catastale



Estratto dal P.R.G.C. VIGENTE Aree di completamento

Gli immobili e i lotti oggetto di intervento sono individuati dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale come aree di completamento comprese nel centro urbano A1.

Di seguito stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione relative al comparto in questione.

"N.T.A. comune di Barge - ART. 15 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NEL CENTRO URBANO 1

Il P.R.G. definisce Centro Urbano (C.U.) la porzione di territorio perimetrata nella planimetria1:5000 allegata alle presenti Norme e formata dal Centro Storico (delimitazione ex art. 81L.R.Piem. 56/77 e s.m.i.) ed alle aree ad esso limitrofe.

2. Il Centro Urbano viene individuato dal P.R.G., nel suo insieme come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge5/08/1978, n. 457.

3. All'interno del Centro Urbano il P.R.G. individua :

a) gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 e cioè :

- chiesa parrocchiale di S. Giovanni Battista e campanile

- casa Demaria in Piazzetta della Madonna n. ¾ (affreschi XVI sec.)

- casa Variglia in Via Confraternita (affreschi XVI sec.)

- i resti del Castello medioevale

b) gli edifici di interesse storico artistico di

cui agli elenchi predisposti dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali Architettonici e cioè:

- cappella di S. Croce in Via Marconi, 41

- cappella di S. Rocco in Via Giolitti, 18

- case con portici in Via C. Carle dal n. 48 al 66 e dal n. 71 al n. 89

- case con portici e loggiato in largo C. Battisti 2/4/6 e Piazza S. Giovanni

- isolato compreso fra Via Carle, Via Terrazzo, Via Perassi, Via Chiappera

- mercato coperto detto l'Ala

c) gli edifici aventi carattere storico e documentario di seguito elencati:

- edificio al n. 2/3 di Piazza Garibaldi e n. 25 di Viale Mazzini

- edificio al n. 1 Piazza Garibaldi, n. 1/3 Via Garibaldi, n. 27 Viale Mazzini

- isolato del palazzo Municipale compreso fra Piazza S. Giovanni, Via Dana Borga, ViaRoma, Piazza Garibaldi

- edificio ex opera Pia Agnes Roberto in Via Dana Borga

- edifici con portici in Via C. Carle dal n. 78 al n. 98

- edificio in Viale Stazione 26 (casa Mina)

- Villa Signoretti - edificio Ex Ospedale Civile (parte storica), Via Ospedale

- Segheria Colombatto

4. Allo scopo di mantenere le destinazioni d'uso in atto e di potenziare le attività terziarie, nel Centro Urbano sono ammessi i seguenti tipi di insediamenti:

- insediamenti residenziali

- esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:

all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:

- *I locali posti al piano terra dovranno essere destinati ad attività commerciali, terziario-commerciali ed artigianali d'ambito;*
- *esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900 e centri commerciali con superficie di vendita fino a mq 1500*

all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:

- *esercizi di vicinato*
- *locali destinati ad attività commerciali con un massimo di superficie coperta utile (calcolata piano per piano di calpestio) mq. 400.*
- *locali destinati ad attività professionali, finanziare, amministrative*
- *locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali*
- *locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza*
- *attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.*

5. Sono ammesse modificazioni delle destinazioni d'uso in atto purché rientrino fra quelle sopra elencate.

6. Gli interventi edilizi nel Centro Storico sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'omogeneità insediativa e tipologica, attraverso la riproposizione di materiali e tecnologie congruenti, l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti e la ridefinizione dei volumi consolidati che interferiscono con la corretta lettura dell'impianto urbano originario. All'interno di questo

contesto verrà redatto un P.P. di area che specificherà in schede prescrittive per ogni singolo isolato, gli interventi ammissibili generali, attuabili prevalentemente con Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.). Nelle more dell'iter di redazione e approvazione di tale P.P. di area valgono le norme seguenti:

1) Sui fabbricati esistenti, fatta eccezione per i fabbricati di cui al precedente 3° comma, sono ammessi gli interventi di categ. I, II, IV, V, VI con le seguenti precisazioni:

- è sempre consentita la formazione di P.d.R.

-gli interventi di categ. I, II, IV, V e VI di tipo A sono ammessi anche con intervento diretto

- gli interventi di categ. VI di tipo B richiedono la formazione di P.d.R. in ambiti da definirsi di volta in volta con il Comune e comunque estesi a porzioni urbanisticamente significative comprendenti almeno le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica.

2) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (categ. VII) sono consentiti solo per gli ambiti territoriali all'uopo indicati in cartografia (Tav. 5 in scala 1:1000). Essi richiedono la preventiva formazione di S.U.E. con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- non sono ammesse rettifiche degli allineamenti stradali esistenti;

- l'eventuale modificazione delle dimensioni plano-volumetriche dell'edificio oggetto dell'intervento è ammessa previa presentazione di uno studio globale dei fronti edificati esteso agli edifici limitrofi.

Nelle more di formazione ed approvazione del S.U.E. sui fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi di categ. I, II, IV.

3) Per gli edifici di cui al precedente 3° comma del presente articolo, tanto in presenza che in assenza di P.d.R. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

4) Sono vietate le demolizioni sostanziali al di fuori degli interventi di ristrutturazione urbanistica. Sono ammesse, a scopo di bonifica delle aree, le demolizioni che riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie.

È in facoltà del Responsabile del procedimento disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi.

5) Nel Centro Storico è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti che, nel loro insieme, costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale. Gli interventi dovranno essere volti alla migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente.

Le aree libere alla data di approvazione del P.R.G. sono inedificabili, con la sola eccezione di una loro utilizzazione per fini sociali pubblici. Le cortine continue devono essere salvaguardate con mantenimento dei fili stradali in atto, conservazione delle decorazioni sulle facciate, dei modiglioni e lastre in pietra dei balconi, delle ringhiere in ferro, delle coperture in lose che devono essere ripristinate ove fossero già state rimosse. Sono modificabili le tinteggiature ed i rivestimenti con rimozione dei klinker, dei mosaici, dei cotti novi, degli intonaci sintetici, ecc. I serramenti devono essere in legno con scuri o persiane.

Sono da rimuovere portoni in ferro, infissi metallici (fatta eccezione per le serrande dei negozi).

6) Nel Centro Storico nella formazione dei P.d.R. richiesti per la ristrutturazione edilizia di tipo B, non si può superare la densità territoriale in atto calcolata rispetto al volume esistente ed alla superficie del lotto edificato o sua parte, ricadente nel perimetro del Centro Storico.

Per le eventuali parti aggiuntive eccedenti la sagoma esistente, si devono inoltre rispettare gli allineamenti stradali in atto, i limiti di altezza e di confrontanza di cui agli art.8 e 9 del D.M. 2/04/1968, n. 1444 per le zone di tipo A. L'altezza massima é fissata in m.11,50. Negli ambiti assoggettati a ristrutturazione urbanistica si dovrà osservare una densità territoriale non superiore a quella in atto, fatto salvo l'ambito ricadente nell'isolato n. 17 di cui alla tavola n. 5 CENTRO STORICO del P.R.G.C., in cui tale parametro sarà pari a quanto indicato nella tabella 0 di centro storico, fatto salvo il rispetto dell'art. 23 della LUR56/77 e s.m.i. e dell'art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

L'altezza dei fabbricati non potrà superare quella prevalente di 3 piani f.t.. Le confrontanze fra i fabbricati sono regolate dall'art. 9 punto 1) del D.M. 2/04/1968, n. 1444. Gli allineamenti saranno determinati in sede di S.U.E. I fabbricati prospicienti le piazze potranno essere porticati. Ciascun progetto dovrà documentare le preesistenze in tal senso per un eventuale ripristino. I caratteri dell'architettura dovranno rifarsi ai modelli tradizionali con tetto a falde e manto di copertura in pietra (lose); portici archi voltati.

Per le facciate sono esclusi rivestimenti vetrosi, il paramano, gli intonaci plastici, i marmi.

Le eventuali zoccolature dovranno essere in lastre regolari di pietra ed in questo caso anche i marciapiedi dovranno essere in pietra. I piani terreni dovranno essere destinati ad attività commerciali e terziarie.

7) Per le aree di completamento interne al Centro Urbano valgono le norme seguenti:

a) per i fabbricati esistenti si richiamano le disposizioni di cui ai punti 1) 3) 4) del presente articolo. Al fine di poter valutare al meglio i caratteri costitutivi da tutelare degli edifici oggetto di interventi edilizi, unitamente al progetto dovrà essere predisposta una attenta anamnesi storica dell'edificio.

Nella formazione dei P.d.R. richiesti per la ristrutturazione edilizia di tipo B si dovrà rispettare la densità territoriale in atto calcolata rispetto al volume esistente ed alla superficie del lotto edificato o sua parte, ricadente nel perimetro dell'area di completamento. Sono ammesse demolizioni anche totali, solo in presenza di Piani di Recupero previo un approfondito studio del tessuto edilizio circostante, per il recupero delle tipologie preesistenti cui il nuovo manufatto edilizio dovrà conformarsi; gli allineamenti stradali potranno essere arretrati verso le proprietà, per far posto a sedime stradale e/o marciapiedi, quando il tratto di strada interessato corrisponde ad un intero isolato.

Interventi di ristrutturazione urbanistica che riguardino due o più isolati, potranno essere realizzati mediante la formazione di S.U.E. previa individuazione dell'area da parte del Consiglio Comunale.

Si dovranno inoltre rispettare i limiti di confrontanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 10,00 ed i limiti di altezza di cui al D.M. 2/04/1968, n. 1444 art. 8punto 2) con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t.

b) I lotti liberi (per lotto libero si intende la e/o le particelle catastali prive di fabbricati civili secondo le risultanze catastali) sono edificabili previa formazione di S.U.E. L'ambito minimo da assoggettare a S.U.E. è rappresentato dall'area in proprietà del richiedente l'intervento quale risulta alla data di approvazione del P.R.G. per la parte compresa nell'area di completamento delimitata dal P.R.G. stesso.

Nella parte di Centro Urbano posta a sud della Via Carle i S.U.E. non potranno essere comunque più di due potendosi chiaramente evidenziare come elementi separatori di ambiti la Via del Molinetto e la Via Ghiandone (o delle Combe).

c) Nella formazione di S.U.E. si dovranno rispettare:

- la densità territoriale massima di mc/mq. 1,00

- la densità fondiaria di mq/mq. 0,70

L'indice di densità territoriale consente il calcolo della volumetria complessivamente edificabile sull'area assoggettata a S.U.E. mentre l'indice di densità fondiaria verifica la distribuzione di tale volumetria sui singoli lotti.

- sono esclusi dal computo della volumetria, densità territoriale e densità fondiaria, i vani scale anche se chiusi.

- i limiti di altezza di cui all'art. 8 punto 2) del D.M. 2/04/1968, n. 1444 con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t.

- confrontanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 10,00

- allineamenti stradali fissati dal P.R.G. ovvero quelli in atto. In difetto sia di indicazioni di P.R.G. che di allineamento in atto si dovranno osservare le disposizioni dell'art. 9 penultimo comma del D.M. 2/04/1968, n, 1444. L'estetica degli edifici deve essere particolarmente curata ed in relazione alle preesistenze si richiede:

- tetto a falde con manto di copertura in pietra (lose)

- intonaco a civile con tinteggiatura in colori tenui

- eventuale zoccolatura in lastre di pietra

- serramenti in legno con persiane tradizionali.

8) Nell'area di valore ambientale indicata dal P.R.G. e comprendente la villa Signoretti ed il relativo parco, non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti. Per queste ultime sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria (categ. I) e straordinaria (categ. II). Qualora i fabbricati esistenti vengano destinati ad attrezzature pubbliche o private assoggettate all'uso pubblico, possono essere interessati da interventi di restauro e risanamento conservativo.

Le alberature esistenti che abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area, devono essere conservate e sostituite qualora se ne presenti la necessità, con essenze analoghe.

Per gli edifici esterni alla proprietà Signoretti (villa e relativo parco) e ricompresi nella suddetta area di valore ambientale, qualora sia dichiarata l'assenza di caratteristiche storico - ambientali e si motivi la necessità di interventi di recupero che superano il restauro e il risanamento conservativo, questi potranno essere consentiti con le procedure di cui all'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i."

7. DESCRIZIONE STATO DI FATTO

L'immobile con destinazione d'uso residenziale facente parte del LOTTO 2, seppur abitato fino ai primi anni 2000 si trova in pessimo stato di manutenzione e con evidenti e diffusi degradi delle murature.

I parametri edilizi (altezze interne nette, rapporti aeroilluminanti), non rispettano le vigenti normative igienico-sanitarie, inoltre la struttura necessita di un adeguamento alle norme antisismiche, nonché a quelle sull'efficienza energetica.

L'edificio, in muratura portante, è composto da due corpi comunicanti tra di loro. Il primo, che si imposta ad una quota inferiore, seguendo l'andamento della strada, si sviluppa su due piani fuori terra più un piano sottotetto non abitabile e termina con una copertura a falda singola in legno e lose in pietra locale. Confina ai lati sud e sud-est con altre proprietà.

L'edificio si compone di tre unità abitative ed è così distribuito:

Al piano interrato è presente un ambiente voltato adibito a cantina, collegato all'abitazione sovrastante per mezzo di una scala in muratura.

Al piano terreno, oltre al sopracitato vano scale con una porta d'ingresso direttamente affacciata su via Peano, sono presenti altri locali abitativi come una cucina e una camera, entrambe affacciate su un cortile privato posto sul lato nord dell'edificio. Un piccolo locale adibito a ripostiglio, poi una seconda camera dotata di aperture su via Peano ed infine un locale adibito a sgombero, con ingresso sia dall'interno dell'abitazione che dalla suddetta via.

Sono poi presenti alcuni locali adibiti a magazzino, uno all'interno dell'edificio con accesso da pubblica via e altri due presenti nel cortile Nord, pertinenza del lotto 1, costituiti per lo più da tettoie in precario stato di conservazione.

Completa il piano un piccolo locale adibito a WC e posto nel cortile Est di pertinenza dell'abitazione.

Al piano primo dell'edificio, al quale si accede mediante il medesimo corpo scala già descritto in precedenza sono presenti due camere rivolte sul lato Est entrambe con accesso ad un balcone esterno dove è presente, in corrispondenza di quello inferiore, un locale a WC.

Dal vano scala si ha accesso ad un soggiorno rivolto su via Peano e da quest'ultimo locale, salendo alcuni gradini, si viene introdotti in un locale Cucina dotata di bagno cieco sul lato Est e una terza camera con apertura su pubblica via.

Sul fronte rivolto verso via Peano è presente, per quasi tutta la lunghezza del prospetto, un balcone su due livelli differenti raccordati da alcuni gradini in pietra.

Al piano secondo, oltre al vano scala, è presente un locale adibito a cucina con affaccio su un balcone rivolto verso strada, una camera rivolta ad Est e anch'essa dotata di balcone con locale

WC. Completano poi il piano un piccolo bagno accessibile dalla camera e un angolo cottura connesso alla cucina. La rimanenza del secondo piano è occupata da un sottotetto non abitabile.

Il secondo corpo, ad una quota superiore, è composto da tre piani fuori terra e da un piano interrato adibito a cantina. Il tetto è ligneo a doppia falda con copertura in lose e affaccia sul lato sud-est in un piccolo cortile interno.

Il LOTTO 1 è costituito da un'area a cortile comprensiva di alcune pertinenze quale una tettoia e due fabbricati adibiti a sgombero/magazzino. L'edificio che insiste su tale area è già stato oggetto di precedente pratica edilizia (CILA Superbonus) ed è pertanto escluso dal presente piano di recupero. Tuttavia, le trasformazioni che interesseranno le aree esterne, con la realizzazione di un nuovo corpo scale per l'accesso a tutte le future unità abitative dei due lotti, renderanno necessaria una variante edilizia che interesserà l'edificio del lotto 1 e verrà illustrata in seguito.

Il suddetto cortile presenta un accesso carrabile da via Peano e contiene vari manufatti in precarie condizioni statiche e di manutenzione, un magazzino con un portico antistante, un magazzino più piccolo vicino all'ingresso, un wc e le scale in muratura per accedere all'edificio a nord.

Si rimanda all'Elaborato num. 05 in allegato contenente la documentazione grafica dello stato di fatto e all'Elaborato num. 02 per visionare la documentazione fotografica.

a. Volumetria

Per quanto concerne la determinazione della volumetria attuale ai sensi dell'art. 20 del Regolamento Edilizio, si fa riferimento alla tabella che segue con collegamento all'elaborato num.8-tavole 4 e 5 per l'identificazione di superfici e altezze.

STATO DI FATTO – CORTILE LOTTO 1
SUP. TERRITORIALE: 251, 27 mq
SUP. COPERTA: 184,40 mq
SLP: /
SUA: /
VOLUME LORDO: /

STATO DI FATTO – LOTTO 2
SUP. TERRITORIALE: 163,23 mq
SUP. COPERTA: 136,71 mq
SLP: 307.67 mq
SUA: 171,48 mq
VOLUME LORDO ABITABILE: 650,42 mc

b. Rilievo e documentazione fotografica dello stato attuale

Il rilievo della proprietà è stato eseguito attraverso l'uso di una stazione topografica, che ha permesso di rilevare con precisione il costruito e gli spazi aperti, nonché l'ubicazione in relazione alle proprietà confinanti.

Il rilievo è poi stato seguito da un'ampia documentazione fotografica, anche attraverso riprese aree con drone.

Si rimanda all'Elaborato num. 02 per la documentazione fotografica completa.



5. PROGETTO

Il progetto prevede una ristrutturazione edilizia di tipo B, così come definita dalle N.T.A del Comune di Barge. L'intervento prevede la sostituzione di alcuni elementi costruttivi usando tecniche e materiali aggiornati, la modifica di impianti e servizi, cambi di destinazione d'uso e ampliamento di volume. Si descrivono di seguito le opere previste.

Nel lotto 2 il progetto prevede il completo sventramento dei piani interni al fabbricato mantenendo la struttura portante e le pareti perimetrali con un lieve ampliamento nella parte sommitale dell'edificio che consentirà di regolarizzare gli ambienti interni dal punto di vista igienico sanitario. Inoltre, è previsto il cambio d'uso di locali attualmente adibiti a sgombero/magazzino consentendo un ampliamento degli spazi abitativi e la realizzazione di un vano scala esterno.

I nuovi solai verranno realizzati con putrelle di ferro e perlinature lignee e negli ambienti interni verrà ripristinato l'intonaco murario, oggi irreparabilmente danneggiato.

Nell'area del cortile Nord, in seguito alla demolizione delle tettoie adibite a magazzino, verrà edificato un nuovo corpo scale in struttura metallica addossato all'edificio del lotto 2. Tale corpo permetterà l'accesso alle unità abitative n°1, 4 e 5, appartenenti al lotto 2 e, grazie ad una passerella metallica sospesa, consentirà l'accesso alle unità abitative del lotto 1.



Render di progetto – vista dall'alto

L'edificio oggetto di piano di recupero, di due piani fuori terra, più piano seminterrato in cui si conserverà il locale cantina, con accesso dal nuovo corpo scale, ospiterà cinque unità abitative, di cui due con accesso da via Peano (unità 3 e 6) e tre con ingresso dal vano scale, di seguito descritte:

- L'unità n°1 è posta al piano terreno ed è composta da un soggiorno affacciato sul cortile Est di pertinenza esclusiva, un bagno dotato di antibagno, una camera da letto rivolta su via Peano ed un locale adibito a cucina/sala da pranzo anch'essa affacciata sul cortile privato.
- L'unità n°2 è un appartamento di tipologia duplex, con accesso al piano terreno direttamente da via Peano composto da un locale Cucina/Soggiorno/Ingresso, dove è presente una scala per l'accesso al primo piano, e un locale wc cieco dotato di ventilazione forzata con disimpegno. Al piano primo è presente un disimpegno che introduce in un

bagno cieco e dotato di ventilazione forzata e in una camera, rivolta verso via Peano e dotata di balcone privato.

- L'unità n°3 è anch'esso un appartamento di tipologia duplex, con accesso su via Peano e composto, al piano terreno, da un locale Ingresso/Cucina/soggiorno, dotato di una scala interna che introduce ai locali del primo piano, dove sono presenti una camera rivolta verso la pubblica via e dotata di balcone e un bagno cieco dotato di ventilazione forzata.
- L'unità n°4 è sita al primo piano ed ha l'accesso servito dal nuovo corpo scale. La distribuzione interna è del tutto identica a quella dell'unità n°1 con l'eccezione che sul lato Est, invece del cortile privato è presente un balcone e, lato via Peano, è altresì presente un balcone privato.
- L'unità n°5 è sita al secondo piano ed è anch'essa servita dal nuovo vano scale che introduce ad un ampio terrazzo di pertinenza dell'abitazione. Internamente è composta da un locale Cucina/soggiorno, un piccolo disimpegno e un locale bagno con una camera da letto. Questi ultimi due locali affacciati su un balcone privato affacciato su via Peano.

La ricomposizione delle facciate dell'edificio prevede di mantenere il più possibile inalterata la scansione delle aperture esistenti, anche se in alcuni casi appare necessaria al fine di garantire un corretto rapporto aeroilluminante degli ambienti interni. Le finestre o porte finestre saranno dotate di sistemi di oscuramento interno. I balconi verranno completamente ricostruiti mediante modiglioni e pavimentazione in pietra, contornati da ringhiere a bacchettatura metallica semplice e dotati di candeloni, a richiamo dei caratteri tradizionali dell'architettura rurale piemontese.



Render di progetto – Fronte su Via Peano

La copertura verrà realizzata con una struttura lignea prevedendo un adeguato strato di materiale isolante e, in conformità con il tessuto edilizio circostante, sarà rivestita in lose di pietra di Luserna. Mentre, le facciate esterne del fabbricato saranno intonacate e successivamente tinteggiate prediligendo i colori terrei. La monocromia della facciata verrà interrotta da cornici di

intonaco più chiaro che correranno lungo tutti i perimetri delle finestre, delle porte finestre e dei portoncini di accesso alle abitazioni.

Il cortile attualmente di pertinenza di Via Peano 7 verrà liberato dagli ingombri dei magazzini e dalla tettoia e verrà adibito ad area comune di entrambi i fabbricati in modo da rendere più fluidi e confortevoli l'ingresso alle nuove unità residenziali.

Il nuovo vano scala, che si colloca all'interno del cortile della proprietà sarà parzialmente visibile anche da via Peano. Si tratta di un edificio di forma prismatica, fortemente iconico e contemporaneo in grado di dialogare con i caratteri tipologici tradizionali dell'intervento.



Render di progetto – Vista su vano scala da interno cortile

La tecnologia costruttiva del nuovo corpo prevede la realizzazione di una struttura portante metallica che comprende travi, pilastri e le stesse rampe delle scale. L'involucro esterno sarà costituito da una facciata ventilata composta da una struttura portante, uno strato di isolante termico e acustico, una sottostruttura e il rivestimento superficiale realizzato con scandole di alluminio di forma quadrangolare, a richiamo delle coperture tradizionali Bargesi, di color ruggine.

In corrispondenza dello spigolo Ovest della struttura, le pareti ventilate vengono interrotte da due tagli in diagonale, permettendo il montaggio di un'ampia superficie vetrata a Curtain Wall

autoportante, utile per l'illuminazione dell'ambiente interno, ma altresì elemento decorativo nelle ore serali quando la luce interna del corpo scale pervaderà le aree esterne prospicenti.

Inoltre, troveranno luogo due aree distinte: sul lato Est del corpo scala verrà realizzata una piccola area verde contenente essenze arboree e arbustive mentre sul lato Ovest del medesimo corpo verrà realizzata una pergola metallica, la cui struttura richiamerà quella dei candeloni proposti sulle balconate. Tale struttura sulla quale cresceranno delle specie vegetali rampicanti, servirà a nascondere l'area ecologica dei fabbricati.

Si rimanda all'Elaborato num. 05-06-07 in allegato contenente la documentazione di progetto dell'intervento.

a. Volumetria in progetto

La determinazione della volumetria attuale ai sensi dell'art. 20 del Regolamento Edilizio è stata determinata mediante calcoli planovolumetrici dimostrati sull'ELABORATO N.08 TAVOLE 04-05

STATO DI PROGETTO – CORTILE LOTTO 1
SUP. TERRITORIALE: 251, 27 mq
SUP. COPERTA: 182,48 mq
SLP: /
SUA: /
VOLUME LORDO: /

STATO DI PROGETTO – LOTTO 2
SUP. TERRITORIALE: 163,23 mq
SUP. COPERTA: 135,73 mq
SLP: 337,72 mq
SUA: 216,71 mq
VOLUME LORDO ABITABILE: 1012,64 mq

Il progetto prevede una volumetria molto più ampia rispetto allo stato di fatto esistente in quanto sono previsti cambi d'uso di locali non abitabili in locali abitabili. Inoltre, per il rispetto dei requisiti igienico sanitari è stato previsto l'innalzamento della linea di imposta di 80 cm rispetto all'esistente. Ciò comporta un ampliamento di volume del fabbricato inferiore al 20% del volume massimo consentito (art.8 comma 1 par.VI delle N.T.A.).