

DANIELA BRARDA
Architetto

Via Giolitti 139 - 10061 Cavour (TO)
tel. 0121 6405
cell. 333 3297519

c.f.: BRR DNL 74E45 G674N
P.I.: 08010170010

TIMBRO E FIRMA:

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO COMUNE DI MORETTA

PIANO DI RECUPERO ZONA PR4

via Roma

PROPRIETA'
ANGARAMO Maddalena

DEMCA srl

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data:

5 settembre 2016

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

La presente relazione illustrativa ha per oggetto il Piano di Recupero dei fabbricati di civile abitazione, di proprietà Angaramo/ Demca, siti a Moretta in via Roma, iscritti al Catasto Terreni al Foglio 12 particelle 450, 574, 1047, 1150, 1155.

I fabbricati in oggetto sono individuati dal vigente PRGC in area di Centro Storico, ed è previsto il recupero della volumetria tramite piano di recupero.

L'intervento in progetto permetterà una riabilitazione funzionale e tipologica adeguata del complesso alle caratteristiche storico-documentarie del luogo ed alle odierne esigenze abitative.

2. DESCRIZIONE DEL MANUFATTO

Il complesso edilizio è composto da più fabbricati adibiti in parte a residenza ed in parte a tettoie e magazzini, con aree di pertinenza destinate a cortile e a orto/giardino.

Il blocco principale si sviluppa lungo via Roma: più edifici allineati, distribuiti su due piani ed una tettoia, cieca sulla via pubblica. Su di esso si inserisce perpendicolarmente un altro fabbricato composto da un'unità abitativa e da due tettoie aperte.

In prosecuzione, si trova un edificio destinato a tettoia, con annessi vari bassi fabbricati con funzioni varie (pollaio, latrine,...)

All'interno del cortile, è collocato inoltre un fabbricato destinato ad abitazione e deposito, fortemente rimaneggiato negli anni '50/60.

L'analisi delle caratteristiche costruttive e tipologiche consentono di datare il complesso, collocandone la costruzione intorno alla fine del XIX secolo. I fabbricati su via Roma non hanno subito interventi rilevanti, mentre il fabbricato interno è stato oggetto di una ristrutturazione negli anni '50/'60 che ne ha modificato le caratteristiche costruttive.

I fabbricati hanno struttura portante in muratura di mattoni pieni e orditura del tetto in legno con copertura in coppi; gli orizzontamenti sono prevalentemente in voltini e putrelle. Le pareti presentano finitura ad intonaco e serramenti in legno.

Le facciate non presentano elementi di rilievo, se non la tipica suddivisione delle facciate verso il cortile con un'alternanza di pieni e vuoti (abitazione/tettoia), talvolta scandita da pilastroni. Il progetto intende riproporre tale scansione.

3. STATO DI CONSISTENZA E DEL DEGRADO

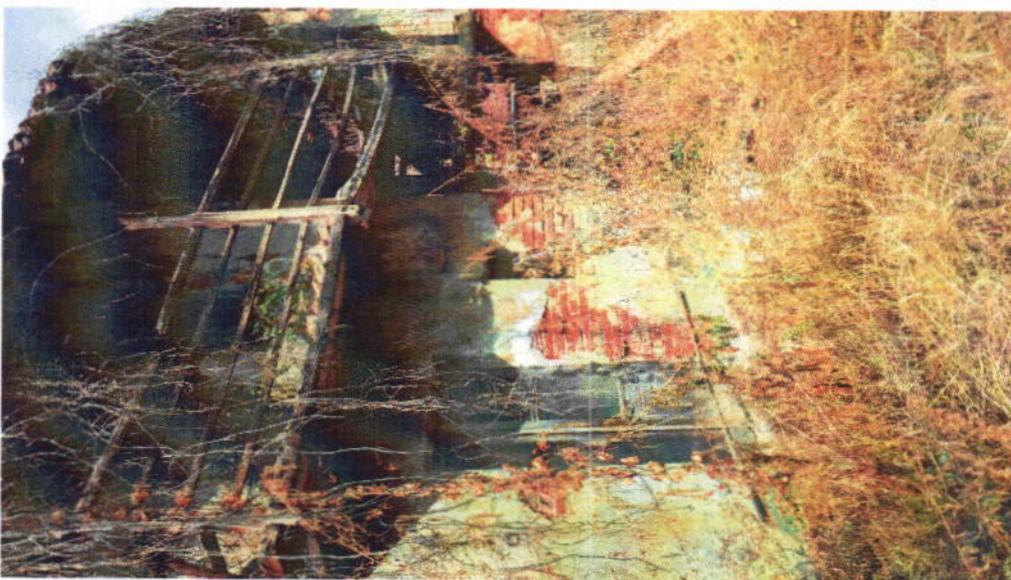
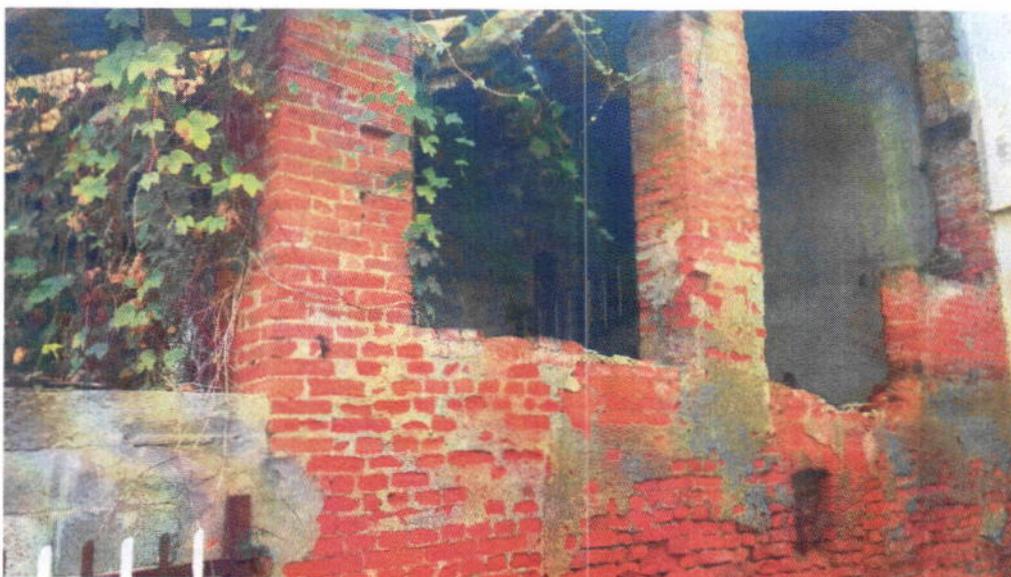
Il complesso presenta un notevole stato di degrado che interessa sia le finiture sia la struttura. Lo stato di abbandono degli ultimi decenni e quindi la totale assenza di manutenzione hanno provocato danni a tutti i livelli, rendendo impossibile una semplice ristrutturazione dei fabbricati.

Lo stato di degrado del tetto con orditura lignea e copertura in coppi e degli orizzontamenti in legno appare particolarmente avanzato, a causa principalmente dell'umidità e delle infiltrazioni di acqua piovana. In alcuni punti il tetto è già crollato.

La consistenza della struttura portante e delle murature perimetrali in laterizio appare anch'essa deteriorata, presentando lesioni compromettenti la sicurezza statica dei fabbricati, al punto tale da non consentirne il recupero.

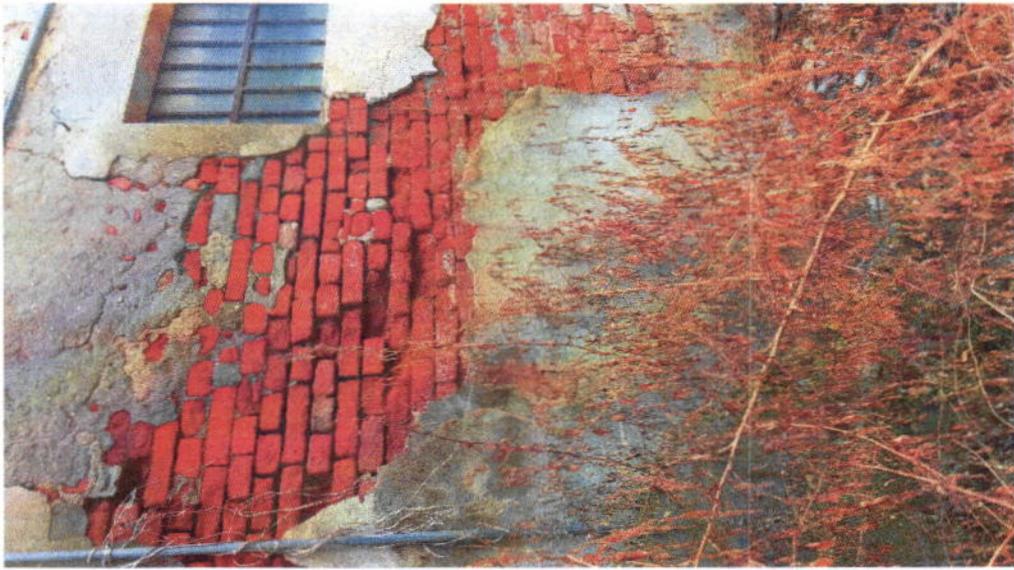
La situazione di degrado viene documentata con le successive fotografie.

ARCHITETTO DANIELA BRARDA



Via Giolitti, 139 - 10061 CAVOUR - tel. 0121/6405

ARCHITETTO DANIELA BRARDA



Via Giolitti, 139 - 10061 CAVOUR - tel. 0121/6405

ARCHITETTO DANIELA BRARDA

Si sottolinea, inoltre, che il contesto edilizio in cui i fabbricati in oggetto sono inseriti, è fortemente compromesso da interventi puntuali non rispettosi delle caratteristiche tipologiche dei luoghi. Le successive fotografie degli edifici vicini, ne documentano la situazione.



4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

In conseguenza dell'avanzato stato di degrado precedentemente documentato, il progetto prevede la completa demolizione e ricostruzione dei fabbricati, mantenendo il più possibile la distribuzione planimetrica e l'alternanza di volumi originarie, al fine di realizzare unità abitative adeguate alle esigenze odierne e alle attuali normative igienico sanitarie, nel pieno rispetto della tipologia e cercando di recuperare gli elementi caratterizzanti l'edificio.

Saranno realizzati tre blocchi collegati tra loro, collocati sulla sagoma originaria, anche tenendo in considerazione i vincoli imposto dal PRGC, relativi ad allineamenti e altezze massime.

Su via Roma, il progetto prevede la costruzione di un fabbricato composto da due piani fuori terra, con un andamento del tetto che ripropone la situazione esistente. E' mantenuto l'accesso carraio attuale, che consentirà l'accesso alle unità abitative poste nell'area prospiciente il cortile.

Su questo primo blocco si innesca un fabbricato ad esso perpendicolare che ripropone la scansione dei pieni e dei vuoti preesistenti, attraverso la realizzazione di vetrate e loggiati.

L'edificio più interno è collegato al precedente da una tettoia a servizio delle unità abitative. L'area a nord sarà destinata a giardino.

Al termine del progetto saranno realizzate 19 unità immobiliari, di varie metrature.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un piano interrato adibito ad autorimessa e cantine, collegato con il cortile tramite una rampa di accesso.

Il cortile interno sarà destinato a spazio comune, mentre l'area più a nord sarà destinata a giardino ad uso esclusivo di alcune unità immobiliari.

L'intervento prevede i seguenti lavori:

- Demolizione di tutti i fabbricati
- scavo di sbancamento e costruzione di piano interrato come specificato nelle tavole allegate
- struttura portante in c.a. e solai in laterocemento
- piccola e della grossa orditura del tetto, realizzata in legno, con manto di copertura in coppi in parte di recupero, con passafuori sagomati in legno; camini in mattoni simili agli esistenti
- realizzazione di muratura perimetrale a intercapedine isolata
- realizzazione di nuove tramezzature in mattoni forati, come meglio specificato negli elaborati grafici allegati;
- realizzazione degli impianti elettrico, idrico sanitario e termico
- *come espressamente richiesto nel parere della Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario del 25/08/2016 prot. N.5945 e conformemente a quanto previsto dal D.lgs 28/2011 in merito a interventi da realizzare in centro storico, non è previsto alcun impianto fotovoltaico da installare sul tetto*
- intonacatura delle pareti esterne e degli interni
- posa di soglie e davanzali in pietra di Luserna e di serramenti in legno di tipo tradizionale con persiane in legno alla piemontese e, per le aperture poste al piano terra su via Roma, scuri interni
- realizzazione di nuovi pavimenti e rivestimenti;
- *tinteggiatura esterna ed interna . In particolare, per la tinteggiatura esterna saranno impiegati colori tradizionali, tenui e finalizzati a ritrovare una graduale armonia cromatica con il contesto.*

5. MATERIALI

Particolare attenzione verrà posta nel recupero degli elementi caratterizzanti gli edifici e nella scelta dei materiali da impiegare,

riferendosi a tipologie e materiali tipici dell'architettura del luogo. In particolare modo si prevede di utilizzare:

- serramenti in legno con persiane alla piemontese o scuri interni (sul lato strada) e davanzali in pietra di Luserna
- balconi in lastra di pietra e modiglioni in pietra, ringhiere in ferro con disegno a barre verticali semplice
- tetto con struttura lignea e manto di copertura in coppi simili agli attuali
- gronde e pluviali in rame
- cancello dell'androne in ferro
- pavimentazione del cortile in pietra o autobloccante similpietra e acciottolato, alternata con aree a verde

6. CALCOLI URBANISTICI

La superficie coperta e la volumetria in progetto rispettano la normativa di piano e risultano inferiori alla situazione attuale.

Vedasi tavola n.6