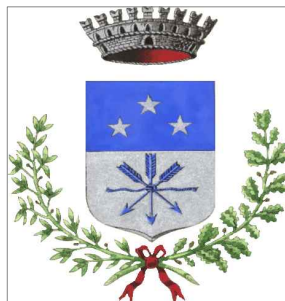


COMUNE DI ALBIANO D'IVREA



PIANO DI RECUPERO
ai sensi dell'articolo 41 bis
della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i.
per la ristrutturazione edilizia di un edificio
di civile abitazione

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DISPOSIZIONI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

PROGETTISTA:

Architetto Marco FRANCISCONO
Albo degli architetti
della provincia di Vercelli n° 576
Piazza Savio, 7
13040 ALICE CASTELLO (VC)

Geometra Mauro ANSELMO
Collegio degli geometri
della provincia di Torino n° 8863
Via Roma, 3/2
1018 PAVONE CANAVESE (TO)

Geometra Alberto EUSEBIO
Collegio degli geometri
della provincia di Torino n° 4848
Corso Massimo d'Azeglio, 41
10015 Ivrea (TO)

LA PROPRIETA':

ODERIO Michele Battista
Via Molini, 28
10015 IVREA(TO)
c.f. DRO MHL 42R18 E379X

ODERIO Franco
Via Molini, 28
10015 IVREA(TO)
c.f. DRO FNC 44E22 E379A

data: Marzo 2016

RI

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PIANO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE

EDILIZIA DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

Il piano di recupero di iniziativa privata è finalizzato alla ristrutturazione edilizia degli immobili, ricompresi nel Comune di Albiano di Ivrea, censiti al N.C.T. al foglio 16, particelle 1240, 1366, 1367, 1362, 1351.

Il Piano di Recupero viene presentato in attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, seppur non siano previsti interventi di sostituzione edilizia ma solo interventi di ristrutturazione edilizia.

Il Piano di Recupero è finalizzato al recupero funzionale di una porzione di Centro Storico, che ad oggi versa in cattivo stato di manutenzione, per mezzo di un intervento di recupero ai fini residenziali (ed accessori alla residenza) della volumetria già edificata, senza incrementi volumetrici complessivi rispetto a quanto già a tutt'oggi edificato.

Gli edifici oggetto di intervento sono ad uso residenziale sito all'angolo tra Via Roma e Piazza Olivetti (fg. 16, mapp. 1240), i fabbricati ad esso pertinenti, attualmente adibiti a locali di deposito, (fg. 16, mapp. 1351 e 252) e la loro area pertinenziale (fg. 16, mapp. 1362, 1367 e 1368).

Su tale complesso di edifici si prevede un progetto di ristrutturazione edilizia, la riorganizzazione degli spazi interni, il recupero di porzione di sottotetto esistente ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 21/1988 ed il rifacimento della copertura.

PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

I proponenti del progetto di ristrutturazione edilizia sono Oderio Michele Battista e Oderio Franco, in qualità di proprietari dell'intera area oggetto del Piano di Recupero.

- **ODERIO MICHELE BATTISTA**, Nato a Ivrea il 18/10/1942

Codice fiscale DROM HL 42 R18E 379X

residente a Ivrea (TO) Via Mulini n°28

- **ODERIO FRANCO**, Nato a Ivrea il 22/05/1944

Codice fiscale DROF NC44 E22E 379A

residente a Ivrea (TO) Via Mulini n°28

ANALISI DELLA CONSISTENZA E DEL DEGRADO DEGLI IMMOBILI

L'area oggetto del Piano di Recupero si trova all'interno del nucleo storico del Comune di Albiano d'Ivrea all'angolo tra Via Roma e Piazza Olivetti. Essa è costituita da un cortile comune sul quale si affacciano fabbricati, in parte residenziali e in parte accessori (tettoia e box auto).

All'area si accede attraverso un ingresso carraio e pedonale direttamente da Via Roma a servizio dell'intero complesso edilizio; sono presenti un secondo ingresso pedonale su Piazza Olivetti esclusivamente a servizio dell'unità immobiliare presente al piano primo, ed un ulteriore ingresso pedonale su Vicolo Lomaglio, a servizio dei fabbricati attualmente adibiti a deposito.

Gli edifici presentano caratteristiche costruttive tipiche dei fabbricati rurali della seconda metà del secolo scorso, senza precisi valori storico documentale. La metodologia costruttiva è in muratura portante, con solai in putrelle di acciaio e tavelloni, e copertura a 2 falde "alla piemontese" con puntoni in legno e manto in coppi in laterizio. Gli edifici residenziali presentano numerosi rimaneggiamenti, legati ad interventi che si sono succeduti nel tempo, con l'introduzione di elementi in calcestruzzo armato (porzioni di solette al piano sottotetto di recente realizzazione).

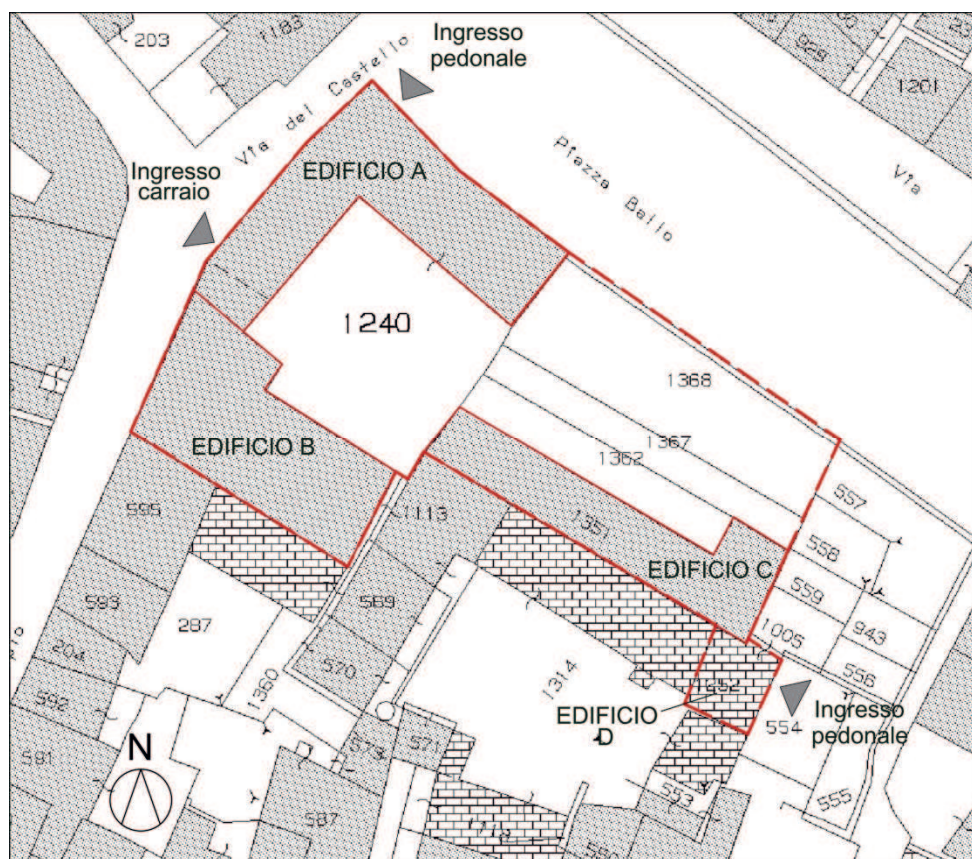
Le coperture sono in coppi, con orditura lignea fortemente degradata e sezioni irregolari. La piccola orditura costituita da listelli in legno presenta molti elementi da sostituire mentre la grossa orditura costituita da travi in legno grossolanamente squadrate ha retto meglio alle intemperie ma in alcuni punti presenta preoccupanti fenomeni di flessione particolarmente accentuata.

Gli intonaci, che in alcune porzioni si stanno staccando dal supporto, sono per la maggior parte del tipo tradizionale in calce, con porzioni rimaneggiate e sostituite con prodotti a base cemento.

Le finiture ed i colori di facciata prevalenti sono sostanzialmente gli intonaci tinteggiati con tinte chiare con inserti in mattoni o pietre a vista in corrispondenza di alcune porzioni, come zoccolature e pilastri. Le coperture si presentano principalmente costituite da tetti a due falde, con orditura in legno e manto di tegole tipo coppo o marsigliesi.

Lo sviluppo urbano dell'intorno è caratterizzato dalla presenza di edifici analoghi, prevalentemente rurali, databili indicativamente alla prima metà del secolo scorso, a destinazione residenziale. L'impostazione predominante è a due/tre livelli fuori terra, con allineamento del fronte lungo la viabilità. Ne consegue, pertanto, un assetto volumetrico pressoché omogeneo.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI PROPOSTI



Il progetto prevede la ristrutturazione edilizia dell'intero complesso, attraverso il recupero dell'esistente, con la riorganizzazione degli spazi interni e la creazione di nuove unità abitative; l'intervento prevede inoltre il recupero di porzione del sottotetto ai fini residenziali, in ottemperanza alla Legge Regionale 21/1998 s.m.i. Il complesso edilizio, ai fini di una maggior esplicitazione degli interventi proposti, ed il conseguente intervento può essere suddiviso in 4 parti corrispondenti ai fabbricati "A", "B", "C" e "D" (come da planimetria seguente).

Fabbricato "A"

Il fabbricato "A" risulta in capo al Sig. Oderio Michele. L'immobile presenta attualmente destinazione residenziale, con 3 unità abitative, 3 autorimesse e 2 sottotetti non utilizzati. L'intervento edilizio in progetto è limitato alla ristrutturazione della struttura esistente con la creazione di un nuovo vano scala centrale ed un vano ascensore finalizzato al superamento delle barriere architettoniche. L'intervento prevede la creazione di 5 unità immobiliari a cui corrispondono altrettante autorimesse. Si prevede inoltre il rifacimento delle coperture esistenti ed il recupero ai fini abitativi dei 2 sottotetti a cui si accede dal nuovo vano scala. L'intervento prevede 2 lievi modifiche alla sagoma esistente, sul lato est (al confine con il mappale 1368) viene prolungata la copertura esistente creando una nuova scala di accesso all'unità immobiliare al piano primo (piano "Piazza Olivetti") ed un balcone coperto per l'unità immobiliare al piano sottotetto, con un

incremento complessivo di circa 10 mq di superficie coperta. Nel rifacimento della copertura viene inoltre allineata porzione di colmo della copertura (situata a nord-ovest) in corrispondenza dell'androne carraio (in prossimità del fabbricato B). L'allineamento del colmo si rende necessario ad armonizzare e mettere in sicurezza una porzione di copertura in cui il colmo ha una sezione molto ridotta con un andamento irregolare, non rispondenti alla normativa vigente sul dimensionamento delle strutture lignee. Con il rifacimento complessivo della copertura del fabbricato A, si rende prevedere un incremento medio di circa 5 cm dell'altezza media della nuova copertura, necessario al fine di poterne regolarizzarne l'andamento ed il profilo in sede di progettazione esecutiva. Tale incremento viene comunque verificato all'interno dei conteggi sulla volumetria edificata ante e post operam.

Fabbricato "B"

Il fabbricato "B" risulta in capo al Sig. Oderio Franco. L'immobile presenta destinazione residenziale, con 3 unità abitative, un ufficio, una autorimessa e 2 sottotetti non utilizzati. L'intervento prevede esclusivamente la ristrutturazione edilizia delle unità esistenti, con la modifica delle tramezze interne e lo spostamento di alcune aperture verso cortile, al fine di permettere la corretta areazione ed illuminazione dei locali. Non sono previste sopraelevazioni.

Fabbricato "C"

Il fabbricato "C" risulta in capo al Sig. Oderio Franco. L'immobile si presenta come una vecchia tettoia agricola, aperta su 2 lati (lato nord e lato ovest). L'intervento prevede il recupero ai fini residenziali del rustico ex-agricolo. In pratica vengono ricavati all'interno della sagoma della tettoia esistente 2 unità immobiliari al piano primo ed una serie di autorimesse al piano terra da destinare alle unità immobiliari dei fabbricati "B", "C" e "D". E' prevista una lieve redistribuzione della volumetria edificata del fabbricato C, la demolizione ed il rifacimento del corpo posto a nord (in prossimità del fabbricato D) comporta una diminuzione volumetrica e la realizzazione delle autorimesse al piano terra comporta la necessità di avanzare il solo piano terra di circa 70 cm, con un lieve incremento volumetrico. Le modifiche volumetriche relative al fabbricato C vengono comunque verificate all'interno dei conteggi sulla volumetria ante e post operam e non portano ad incrementi della volumetria totale edificata (che nel complesso si riduce di 0,72 mc)

Dal fabbricato "C" saranno poi ricavate le scale di accesso ai tre piani fabbricato "D".

Fabbricato "D"

Il fabbricato "D" risulta in capo al Sig. Oderio Franco. L'immobile è esterno al piano di recupero ma viene preso in considerazione perché esso avrà accesso ai piani superiori, per mezzo della scala realizzata all'interno della porzione terminale dell'ex tettoia.

VERIFICHE VOLUMETRICHE

In termini numerici, come illustrato nella tavola 3 ("Verifica volumetria edilizia e superficie coperta") allegate, le volumetrie edificate, calcolate ai sensi delle NTA vigenti, art. L.34 "volume edilizio", in seguito all'intervento subiranno un lieve decremento di 0,72 mc, passando dagli attuali 5.753,43 mc ai 5.752,71 mc in progetto.

CONCLUSIONI SULL'INTERVENTO

L'intervento nel suo complesso è indirizzato al mantenimento delle strutture esistenti, le modifiche esterne effettuate sugli edifici oggetto del presente Piano di Recupero, riguarderanno sostanzialmente lo spostamento e la razionalizzazione delle aperture, col tamponamento di alcuni serramenti e il rifacimento della copertura per il recupero di porzioni del sottotetto: tali modifiche, dunque, non alterano la continuità di relazione visiva con il contesto esistente.

Per quanto riguarda le aperture, infatti, in generale su tutti i prospetti, si è cercato di allineare sia verticalmente che orizzontalmente quelle esistenti del piano primo allargando le aperture del piano sottotetto e aggiungendone alcune al piano terra.

Il rifacimento della copertura, invece, consente di regolarizzarne il profilo, mantenendo comunque un rapporto volumetrico equilibrato, anche rispetto ai fabbricati limitrofi.

La nuova copertura avrà le medesime caratteristiche materiche di quella già esistente: travi in legno e manto in tegole tipo coppo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1. Vista della facciata su Piazza Olivetti



FOTO 2. Facciata su via Roma: vista dell'ingresso carraio e pedonale



FOTO.3 Vista dal cortile della porzione dell'edificio A che si affaccia su Piazza Olivetti



FOTO 4. Vista dal cortile del fronte a Sud dell'edificio A



FOTO 5. Vista del fronte Est dal cortile interno



FOTO 6. Vista del fronte Nord dell'edificio B



FOTO 7. Vista della tettoia aperta adibita a deposito (edificio C)



FOTO 8. Vista interna: struttura lignea della copertura esistente

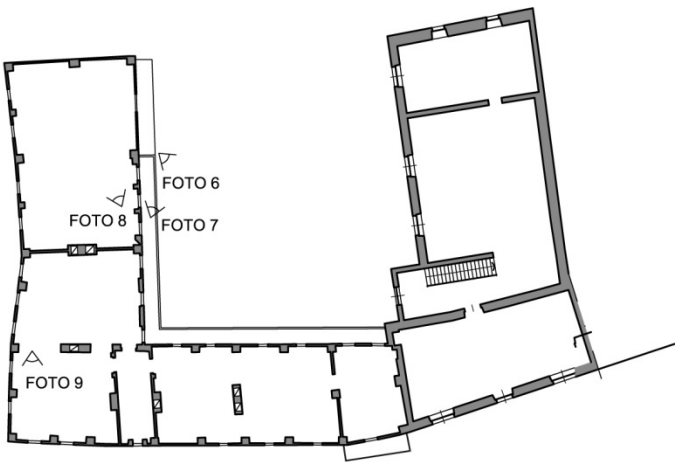
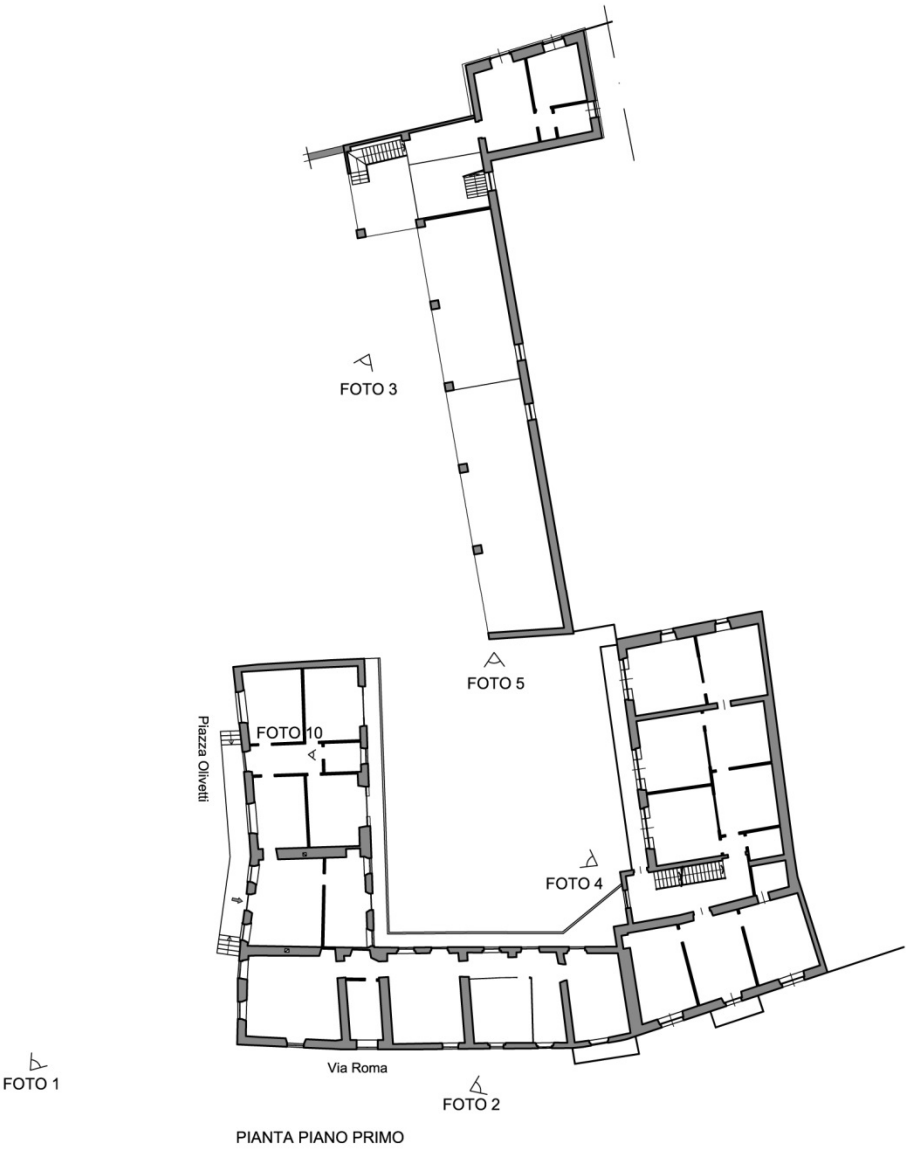


FOTO 9. Vista interna del sottotetto



FOTO 10. Vista interno: bagno di un'abitazione

PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

**RELAZIONE TECNICA AI SENSI ART.10
D.M. 14.06.1989 N° 236**

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i criteri di progettazione ai sensi del D.M. 236/89 dell'edificio in oggetto.

Nel caso specifico, il progetto rispetta i criteri di progettazione definiti dall'art. 6.2 per l'adattabilità dell'edificio. Saranno sufficienti modesti interventi e l'inserimento di un servoscala per raggiungere una condizione che garantisca la visitabilità dei vari appartamenti da parte di persone disabili.

Al fine del rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa, i criteri di progettazione considerano le seguenti prescrizioni:

- Porte (art. 4.1.1)

La porta di accesso all'immobile ha una larghezza netta superiore a 80 cm.

Le porte le porte interne su corridoi, scale, ambienti comuni sono ad una anta con larghezza minima netta di 75 cm.

- Scale (art. 4.1.10)

La scala di accesso alle varie unità abitative presenta un andamento regolare ed omogeneo per tutto il suo sviluppo.

Per ogni rampa di scale i gradini presentano la stessa alzata e pedata e sono caratterizzate da un corretto rapporto tra queste ultime.

La scala è dotata di parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto e di corrimano di facile prendibilità e realizzato con materiale resistente e non tagliente.

Inoltre, nel rispetto delle norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione(D.M. del 16 maggio 1987 n. 246), la larghezza delle scale è di 1,05 metri al fine di permettere il passaggio contemporaneo di due persone.

La lunghezza delle rampe è contenuta (10 gradini) ed è stato previsto un ripiano in grado di arrestare l'eventuale caduta di un corpo umano.

La scala è provvista di notevole illuminazione naturale nelle ore diurne ed è dotata di illuminazione artificiale in quelle notturne con comando individuabile al buio e disposto su ogni pianerottolo.