

RELAZIONE TECNICA

a) PREMESSA

Il P.di.R. di cui trattasi è proposto dalla società ARUS S.R.L. con sede in Fossano e a firma dell'Architetto MONDINO CLAUDIO, nato a Savigliano il 10.01.1967, codice fiscale MND CLD 67A10 I470T, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n. 549 e dal geometra ZACCARIA DANIELE FILIPPO, nato a Savigliano il 16.08.1979, codice fiscale ZCC DLF79M16I470X, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2683, entrambi con studio in Savigliano .

b) INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO

Percorrendo Via Roma da Sud a Nord, in prossimità del duomo, si innesta a sinistra perpendicolarmente la Via Negri.

La via è caratterizzata dalle sue esigue dimensioni, dall'altezza dei fabbricati prospicienti e dall'assenza di negozi o attività commerciali.

Di fronte al "palazzo RIGHINI", stabile nobiliare recentemente ristrutturato e adibito a ristorante e centro congressi, comincia la via Muratori parallela a Via Roma, nell'angolo nord-est della congiunzione delle due vie sorge il fabbricato conosciuto dai fossanesi come "Cinema Politeama".

La zona risulta essere collocata nel cuore del centro storico e baricentrica all'intera città vicina a tutti i principali servizi (comune, ospedale, castello degli Acaja, sede della biblioteca comunale, ai negozi, ecc).

Il tessuto urbano risulta di tipologia medioevale caratterizzato dalla perpendicolarità delle vie e dalla scarsa fruibilità veicolare (molto spesso autorizzata soltanto ai residenti).

Il fabbricato oggetto del presente P.di R. confina a nord e a ovest con fabbricati a 3 piani fuori terra ad uso prettamente residenziale, di tipo condominiale, a est con la via Muratori e a sud con la via Negri.

c) LO STATO DI FATTO

L'area interessata dal P.di R. è composta da un unico fabbricato di forma pressoché rettangolare con accesso da Via Muratori. L'area di sedime è completamente occupata dal fabbricato oggetto di intervento, che si eleva per 11,30 ml misurati dal piano stradale al cornicione, realizzato presumibilmente nell'ottocento e utilizzato dagli anni '30 dalla famiglia ANTONIOTTI come cinema cittadino .

Il fabbricato esistente, negli anni ottanta, con pratica edilizia n. 11/1985, è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla messa in sicurezza dello stabile per garantire l'uscita d'emergenza degli spettatori dalla galleria,.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, la platea, l'atrio di ingresso e il palco al piano terreno e la galleria al piano primo.

La porzione a nord/ovest è costituita dai vani scala che permettono l'accesso alla galleria, dai servizi igienici, dal locale centrale termica e dal locale direzione al piano primo.

La struttura portante verticale ed orizzontale è realizzata in parte in muratura e in parte in solai in latero cemento.

L'orditura primaria e secondaria della copertura è costituita da travi in legno, il manto in coppi vecchi e la faldaleria in lamierino.

A seguito delle mutate richieste di mercato, indirizzate verso strutture multisala munite di ampi parcheggi e locali ricettivi svariati, l'attività economica è risultata non più remunerativa e pertanto da circa 10 anni lo stabile risulta non più utilizzato e abbandonato a sé stesso.

Lo stato di abbandono e di incuria e le precarie condizioni igieniche del sito, sono causa di forti controversie tra l'attuale proprietà e i condomini attigui, in generale, è tutto il contesto ambientale ed edilizio confinante a risultare negativamente caratterizzato da questa situazione di fatto.

d) LE PREVISIONI URBANISTICHE E LE PROPOSTE DI ATTUAZIONE FORMULATE NEL P.d.i.R.

Il presente piano di recupero, intervenendo esclusivamente sulla ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato esistente privo di aree libere, non prevede la dismissione di aree e la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primarie e secondarie .

d.1) LE PREVISIONI EDILIZIE.

L'intervento oltre a prevedere il cambio di destinazione d'uso da servizi a residenziale ammesso dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente consiste nella ristrutturazione globale dello stesso.

L'accesso al complesso avverrà utilizzando l'originario ingresso del cinema che permetterà di accedere al vano scala, all'ascensore e alle cantine situate al piano terreno. Gli elementi architettonici caratterizzanti l'ingresso dalla via Muratori verranno conservati e valorizzati mediante il ripristino delle originarie aperture in parte alterate a seguito degli interventi autorizzati con pratica edilizia del 1985 per adattare tale porzione di fabbricato alle esigenze di sicurezza e gestione della precedente attività.

A piano terreno verranno realizzate sei autorimesse di pertinenza alle unità immobiliari, una corsia di manovra, sette cantine, un locale centrale termica, un locale vano tecnico, l'atrio di ingresso allo stabile e il vano scala di collegamento ai piani superiori.

A piano primo si realizzeranno numero tre unità immobiliari, una con affaccio esclusivo su Via Muratori, una con il doppio affaccio su Via Muratori e Via Negri e la terza con affacci su cortili interni di altre proprietà.

Dal corridoio condominiale sarà realizzato un collegamento con il fabbricato limitrofo per abbattere anche per quest'ultimo le barriere architettoniche, tale possibilità potrà essere anche prevista per il piano secondo senza costituire variante al P.di.R.

La società nei futuri atti costituirà

A piano secondo si realizzeranno quattro unità immobiliari duplex provviste di scale interne di collegamento al piano terzo (sottotetto) nel quale sarà collocata la zona notte. Il recupero architettonico principale consiste nella ristrutturazione delle facciate e sarà finalizzato al mantenimento e alla lettura degli elementi caratterizzanti il fabbricato originario.

Gli interventi sulle facciate prevedono:

A piano terreno verranno recuperate le riquadrature e le fasce evidenzianti i serramenti esistenti.

Le attuali uscite di sicurezza sulla via Muratori, verranno in parte chiuse internamente, mentre esternamente verranno mantenuti gli abachi dei serramenti esistenti.

Per consentire l'accesso alla corsia di manovra si prevede, nel rispetto del codice della strada, l'apertura di un passo carraio di larghezza massima inferiore a ml. 2.50 ampliando una delle uscite di emergenza esistenti.

Ai piani superiori, nel rispetto della ratio del presente piano di recupero, si intende aprire le parti interne degli archi presenti su Via Muratori e Via Negri e realizzare delle vetrature e dei loggiati per amplificare la lettura architettonica del fabbricato.

La copertura sarà caratterizzata dall'uso di coppi vecchi alla piemontese, dall'inserimento di abbaini con foggia tipica come quelli presenti sulle coperture fossanesi e normati dal regolamento edilizio comunale vigente.

Per esigenze energetiche ed architettoniche si intende posizionare i pannelli solari per la produzione dell'acqua calda sanitaria e quelli fotovoltaici integrati nella falda ovest in maniera da non renderli visibili dalla strade.

La struttura portante verticale e orizzontale del fabbricato sarà realizzata in pilastri di cemento armato e solette in laterocemento.

L'ossatura portante sarà interna al fabbricato e realizzata in maniera da rendere indipendente la stessa rispetto alle murature perimetrali del fabbricato esistente.

La struttura portante della copertura dello stabile sarà realizzata in travi di legno lamellare con sovrastanti perline di legno, più strati di materiale isolante come da progetto termotecnico per garantire il rispetto delle norme in materia di risparmio energetico.

La soluzione strutturale sarà calcolata a firma dell'ing. ZACCARIA Giuliano e sarà in grado di verificare le attuali norme sulla sismica.

Per quanto riguarda la coloritura delle facciate si intende concordare con l'ufficio tecnico le decisioni in merito.

e) LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

Il P.di.R. in progetto non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, per cui la loro quota di incidenza verrà corrisposta al rilascio dei successivi permessi di costruire e o super DIA successivi all'approvazione del presente P.di.R.

f) LE MODALITA' EDIFICATORIE

1 – Indici edilizi

Il recupero del fabbricato non è soggetto ad alcuna verifica di indici edificatori in quanto non sarà modificata la conformazione dell'edificio (altezze alla gronda, al colmo e superfici coperte).

a) Distanze dagli incroci: per la realizzazione di accessi carrai non meno di 12 ml. come previsto da C.d.S.

b) Altezza massima = non verranno modificate le altezze esistenti del cornicione, del colmo e non verrà modificata conseguentemente la pendenza delle falde della copertura

c) Confrontanza minima le nuove aperture si affacceranno sulla viabilità pubblica (Via Muratori e Via Negri)

d) Piani fuori terra massimi: n. 4

2 – Tipologie edilizie

Il P.di R. in oggetto garantisce la riqualificazione ambientale e urbana di un'area degradata attraverso:

- un intervento edilizio limitato alle volumetrie, sagome ed alle altezze esistenti;
- la realizzazione delle nuove unità immobiliari ad uso residenziale che saranno abbinate alla realizzazione di box auto posti al piano terreno;
- L'intervento garantisce il miglioramento delle condizioni igieniche del sito, con un incremento positivo delle attività economiche e turistiche legate al palazzo "RIGHINI" e dal punto di vista sociale una migliore godibilità del centro storico.

3 – Materiali costruttivi ammessi

I materiali costruttivi proposti per la ristrutturazione sono i seguenti.

Paramenti esterni in muratura di mattoni ("cassavuota" o blocchi) intonacati e tinteggiati.

Manto di copertura in coppi vecchi su orditura in legno alla piemontese.

Serramenti in legno lamellare con tonalità in accostamento con i colori delle facciate .

Gronde, pluviali e falderie in rame.

Mancorrenti in ferro smaltato colore testa di moro o grigio antracite.

I parapetti dei loggiati prospicienti le Vie pubbliche potranno essere in muratura intonacata, in lastre di vetro antisfondalento su intelaiatura metallica o in ringhiere metalliche a semplice disegno lineare.

Soglie e davanzali esterni in materiale lapideo con tonalità in accostamento con i colori delle facciate.

Coloritura esterna con ciclo ai silicati o al quarzo

g) TEMPI DI ATTUAZIONE

Ad approvazione avvenuta del P.di R. i tempi di attuazione rispetteranno quelli previsti dalla normativa vigente per quanto riguarda i permessi di costruire o super DIA.

h) CONTRIBUTI CONCESSIONARI

1 – Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si assolvono con l'acquisizione dei permessi di costruire da parte del richiedente e secondo le aliquote stabilite dal Comune .

2 – Contributo concessorio

Gli oneri concessori sanno assolti con l'acquisizione dei permessi di costruire da parte del richiedente e secondo le aliquote relative al costo di costruzione deliberate dalla regione Piemonte.

Il P.di R. è composto dai seguenti elaborati e documenti di progetto.

Tavola 01	Estratto catastale	Estratto PRGC	Estratto Piano del centro storico
	Tavola sintetica,	Ortofoto aerea	
Tavola 02	Stato di fatto	Piante, prospetti e sezioni scala 1.100	
Tavola 03	Stato di progetto	Piante, prospetti e sezioni scala 1.100	
Tavola 04	Comparativa	Piante, prospetti e sezioni scala 1.100	
Elaborato EL 01	Relazione Preliminare di Compatibilità Ambientale		
Elaborato EL 02	Relazione Tecnica		
Elaborato EL 03	Norme Tecniche di Attuazione		
Elaborato EL 04	Documentazione fotografica		
Titoli di proprietà Arus s.r.l.			