

RELAZIONE STORICO - ARCHITETTONICA

La presente relazione viene redatta a corredo di n. 2 “schede di progetto” proposte per un fabbricato sito nel centro storico del Comune di Atri, in vico Giardinetto, di proprietà del Sig. Mattia cantarini e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 67 particella 726 sub. 3 graffata con la particella 728.

Secondo quanto riportato nelle tavole del Piano Particolareggiato del Centro Storico il fabbricato fu realizzato agli inizi del '900 utilizzando le trasformazioni dei vuoti di frangia che venivano occupati (Tav.B.1.a) e utilizzando dei corpi scala esterni, per l'accesso, realizzati su area pubblica (Tav.B.1.c).

L'edificio è composto da un piano terra a destinazione servizi ed accessori alla residenza (fondaci), da un piano primo e da un piano secondo sottotetto aventi destinazione residenziale; l'accesso al fabbricato è garantito da due corpi scala esterni posti sul fronte principale dello stesso, mentre ai locali del piano terra si accede da una porta laterale; al piano primo, nel locale destinato a soggiorno, è presente un soppalco, di superficie pari a circa la metà del locale stesso.

La struttura del fabbricato è in muratura portante avente caratteristiche e consistenza differenti nei tre piani dell'abitazione:

- il piano terra presenta murature in mattoni pieni con tessitura regolare ed uniforme e malta di allettamento di spessore variabile e di scarsa consistenza;
- il piano primo è composto da muratura in mattoni pieni con interposti mattoni crudi, pietre, ciottoli con malta di allettamento avente qualità scadente e con la presenza di materiale di origine vegetale (ad esempio paglia);
- il piano secondo sottotetto è invece realizzato con una muratura più recente del tipo laterizio forato.

Quest'ultimo piano è stato edificato (in sopraelevazione) con Nulla Osta Pratica Edilizia n. 523, prot. n. 4734 del 27/08/1966 e Licenza Edilizia pratica n. 796, prot. n. 5011 del 11/08/1969; l'ultima L.E. ha permesso la realizzazione della sopraelevazione di un solo vano al piano secondo che ha portato il fabbricato alla consistenza attuale, ad avere quindi il tetto a più falde rendendolo incongruo con i fabbricati limitrofi.

Anche gli orizzontamenti del fabbricato presentano caratteristiche costruttive eterogenee infatti il primo solaio è realizzato con volte a crociera, il secondo solaio con putrelle in acciaio con interposte tavole in laterizio ed il solaio di copertura con travi in legno tipo fiume.

L'eterogeneità delle strutture portanti del fabbricato evidenzia che esso ha raggiunto la sua attuale consistenza nel corso di svariati anni, in epoche diverse e secondo criteri costruttivi differenti e con opere che si sono susseguite negli anni che hanno visto realizzare elementi incongrui e superfetazioni varie.

Lo stato attuale del fabbricato rispecchia quanto individuato nelle tavole del P.P.C.S. ossia: - Tav.B.2.e che si presenta in cattivo stato di manutenzione;

- Tav.B.2.g che è un edificio stratificato e alterato;
- Tav.B.3.f che è un edificio in cattivo stato strutturale;
- Tav.B.3.i che è un edificio con degrado avanzato.

Rispetto alle tavole del Piano Particolareggiato del Centro Storico il fabbricato è privo di alcune caratteristiche e peculiarità essenziali, quali:

- non possiede locali ipogei, come individuato nella Tav.B.3.c;
- non possiede falda unica del tetto come individuato nella Tav.B.3.g.

Con le schede di progetto si propongono n. 2 tipi di intervento di riconfigurazione della copertura e dei fronti del fabbricato, al fine di eliminare elementi incongrui, non assentiti e conformare, attraverso la ristrutturazione del fabbricato, l'aspetto architettonico e l'aspetto strutturale alle prescrizioni di PPCS e normative sovraordinate vigenti.

Sotto l'aspetto architettonico, sono previsti due interventi principali per i quali sono state proposte n. 2 apposite schede progetto:

- Attraverso la prima scheda progetto è prevista la demolizione e ricostruzione con modifica dell'altezza e tipologia di coperture, al fine di allineare i colmi con le coperture adiacenti, creare uniformità dei prospetti, con conseguente riconfigurazione dell'intero fabbricato e l'eliminazione delle superfetazioni (sopraelevazione) ripristinando una sorta di identità tipologica della costruzione consolidata nel corso degli anni nel tessuto urbano;
- Attraverso la seconda scheda progetto si prevede la riconfigurazione del fronte su largo Giardinetto e prospetto laterale su vico Giardinetto, anche a seguito dell'allineamento delle linee di gronda adiacenti, prevedendo altresì l'eliminazione della superfetazione incongrua esistente ma assentita (balcone su largo Giardinetto), e modifiche alla distribuzione delle aperture su vico Tintoretto, prospetto laterale, al fine di allineare le stesse, ove ne beneficerà sia l'aspetto estetico che quello strutturale.

Sotto l'aspetto strutturale sono previste opere di consolidamento statico ritenute indispensabili per garantire la stabilità del fabbricato senza alterare il sistema dell'aggregato e sinteticamente di seguito descritte:

- consolidamento delle murature portanti perimetrali al piano terra e al piano primo, mediante il placcaggio dei paramenti su entrambe le facce con rete FRP/acciaio e malte a basso spessore e cerchiatura con profili in acciaio;
- consolidamento delle volte al primo solaio mediante placcaggio in estradosso con fibre di acciaio e malte ad alta resistenza;
- demolizione delle pareti perimetrali del piano secondo e ricostruzione;
- sostituzione dei solai intermedi e di copertura in legno con travi in legno lamellare previa realizzazione di cordolo sommitale;
- sostituzione degli architravi esistenti, per lo più in legno, con architravi resistenti a flessione come da imposizione normativa;
- diversa distribuzione degli spazi interni e alle aperture esistenti;
- opere di finiture varie.

Inoltre in luogo è prevista la realizzazione di un terrazzo a tasca di superficie minore a quanto consentito dallo strumento urbanistico in luogo all'oggetto regolarmente autorizzato da demolire (balcone).

Tali modifiche necessarie alla ristrutturazione dell'immobile, sono in contrasto con la categoria attuale presuntiva del fabbricato del vigente P.P.C.S. ossia "Risanamento Conservativo – Art.3 p.to b3" in quanto tale categoria prevede la salvaguardia di caratteri propri dell'edificio, di fatto inesistenti per il fabbricato di che trattasi, considerando altresì che lo stesso non possiede talune caratteristiche indicate nelle tavole Tav.B.3.c e Tav.B.3.g oltre a quanto precedentemente esposto.

Inoltre l'eventuale approvazione di quanto proposto, consentirà di demolire gli elementi incongrui e/o non assentiti, ripristinando il giusto decoro al fabbricato ed alla zona, conformandolo alle disposizioni vigenti comunali e sovraordinati.

Per quanto sopra esplicitato, considerando che il progetto prevede:

- la modifica della copertura del fabbricato a due falde, in modo da renderla uniforme e allineata alle linee di gronda adiacenti;
- la riconfigurazione delle aperture esterne ai fini degli allineamenti;
- demolizione e ricostruzione con modifiche alle altezze interne dei solai;

con la presente si chiede l'approvazione delle n. 2 schede progetto e la variazione dalla categoria presuntiva "Risanamento Conservativo – Art.3 p.to b3" alla categoria definitiva "Ristrutturazione Edilizia – art.3 p.to c" al fine di consentire

tutti gli interventi necessari, esclusivamente per la U.I.U. di proprietà del sig. Cantarini Mattia.

In fede

Si allegano:

- N. 2 schede progetto;
- Progetto di massima;
- Documentazione fotografica.

Il tecnico

****documento firmato digitalmente****