

RELAZIONE TECNICA ED ANALISI STORICA

Oggetto: Proposta Nuova Scheda Progetto al PPCS

ATRI, li 22/04/2025

Progetto architettonico

Il Tecnico

(Geom. Loris Forcella)

Progetto strutturale e storico

Il Tecnico

(Ing. Ermino De Lauretis)

RELAZIONE TECNICA

I sottoscritti Ing. Erminio De Lauretis, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n.341 ed il Geom. Loris Forcella iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n.1195, per incarico ricevuto dalla sig.ra Ferretti Clorinda, hanno proceduto alla stesura della presente relazione.

OGGETTO

Proposta nuova scheda progetto al PPCS, inerente al:

1. TIPO_1 Ripristino delle cortine edilizie o completamento fronte edificato;
2. TIPO_3 Riordino del sistema di copertura;
3. Variazione della categoria d'intervento assegnata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico (Tav. C.2.a_2) da Restauro (Art.3 p.to b.2) a Ristrutturazione Edilizia (Art. 3 p.to c).

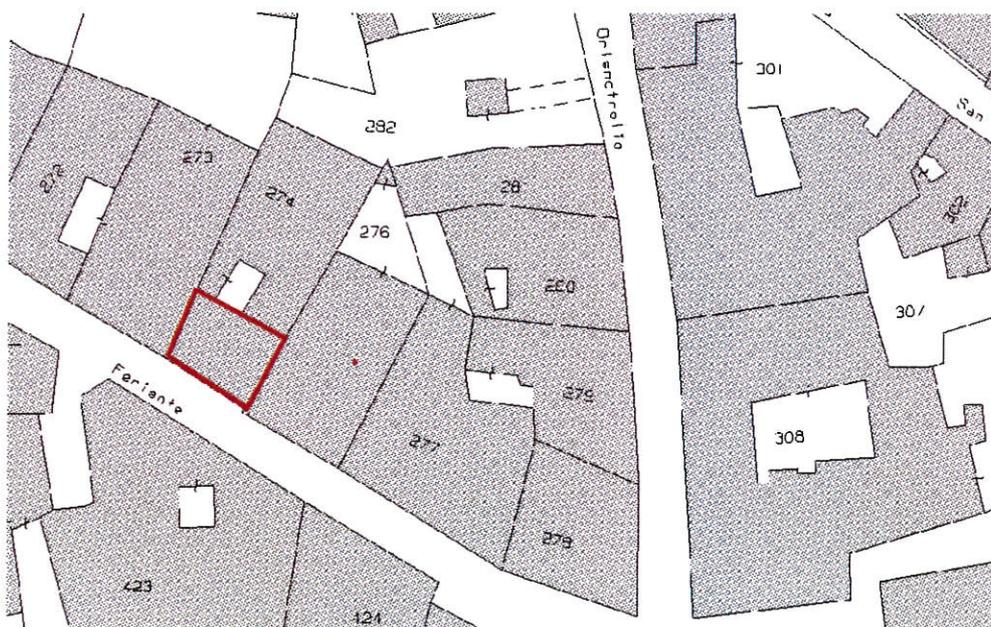
LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'Appartamento è sito nel Comune di Atri (TE) alla Via Ferrate 18, posto al Piano Primo e censito al Catasto dei fabbricati della Provincia di Teramo al Comune di Atri al Foglio 67 particella 274 subalterno 11.

PROPRIETA'

L'Appartamento è intestato alla Sig.ra FERRETTI CLORINDA nata a ATRI (TE) il 21/01/1958 CF:FRRCRN58A61A488V, residente in Via Del Ponte Fontanelle 7, Atri.

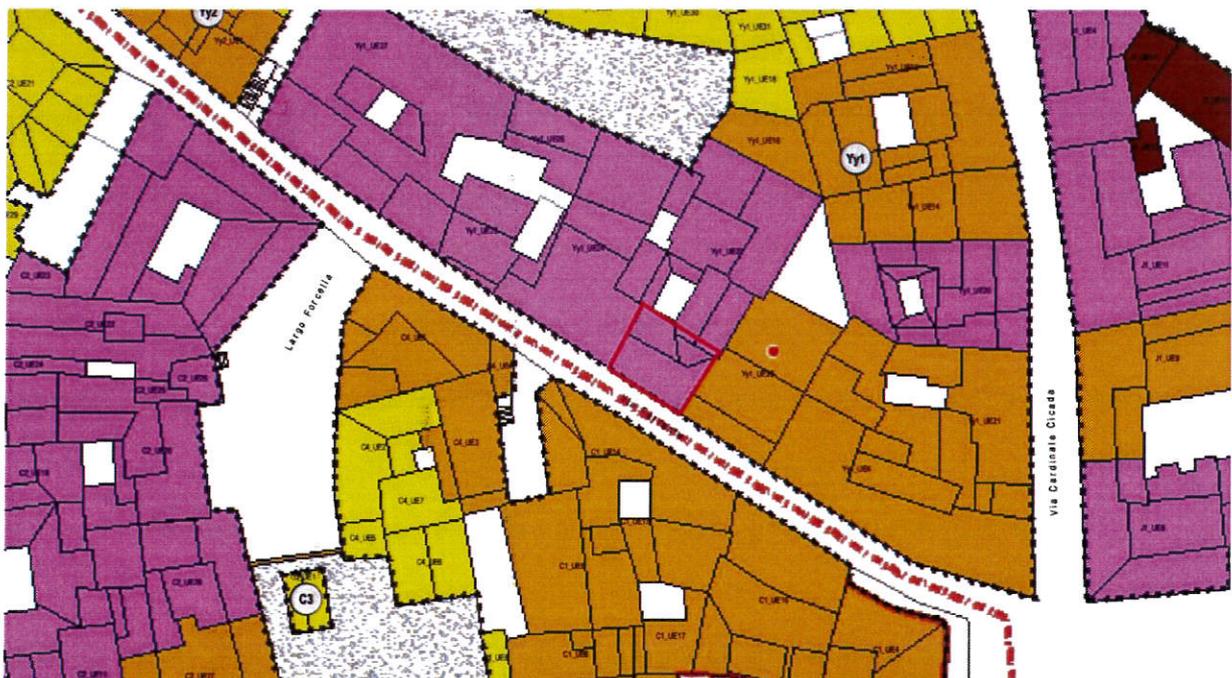
STRALCIO CATASTALE Foglio 67 particella 274



STRALCIO ORTO-FOTO



STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTO STORICO (Tav. C.2.a_2)



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'Appartamento è posto al piano primo, attualmente destinato ad uso abitativo, con sovrastante soffitta di proprietà, al piano terra sono presenti altre proprietà non ad uso abitativo ed è presente il cortile scoperto ed accesso comune, con portone condominiale da Via Ferrante. L'accesso all'appartamento avviene dal cortile scoperto, mediante scala condominiale, poi seguendo il vano scala comune si raggiunge la soffitta.

La struttura portante del fabbricato è in muratura del tipo a mattoni pieni in laterizio dello spessore medio di cm.60, Il primo impalcato è del tipo a volte in mattoni pieni, il secondo impalcato è costituito da solaio in laterizi vuoti e nervature in calcestruzzo armato, mentre la copertura è in legno con capriate, travi, correnti e laterizi, coperto con coppi e contro coppi di tipo tradizionale.

ANALISI STORICA

L'edificio è costituito da un solo prospetto visibile su Via Ferrante e nello specifico solo il primo piano e soffitta di proprietà della committente. All'interno dell'atrio comune è visibile una piccola parte della proprietà e non visibile dalla pubblica viabilità. I prospetti non hanno particolari pregi, caratteristiche o finiture di valenza storica, se non il portone di ingresso comune non oggetto di ristrutturazione. In particolare si tiene a precisare che l'appartamento non presenta particolari tali da rendere l'immobile di valenza storica.

Secondo quanto rilevabile dalla Tav. B.2.a "Datazione edifici" l'intero immobile ricade in EDILIZIA CIVILE, impianto urbano – edilizia diffusa del XI-XIV secolo.

Dalla Tavola B.1.c "Trasformazioni edilizie ed urbane tra il XIX e il XX secolo", risulta non presenti interventi.

Dalla Tavola B.1.e "Valenze del Centro Storico" si evince che l'affaccio del fabbricato è su percorso a valore potenziale, percorso di valore secondario e edifici riconosciuti come lacuna urbana da riqualificare.

Dalla Tavola B.2.c "Tipologie edilizie", viene classificato come PALAZZO.

Dalla Tavola B.2.e "Stato di conservazione edifici", l'edificio è stato inserito nella categoria "CATTIVO-PESSIMO".

Dalla Tavola B.2.g "Stato delle alterazioni edifici", l'edificio è stato inserito nella categoria "Edifici stratificati e parzialmente alterati".

Dalla Tavola B.2.i. "Edifici esteticamente incompatibili", l'edificio è stato inserito nella categoria "Media incompatibilità" con elementi di finitura della facciata (intonaci e coloriture, infissi, balconate, tettoie e ripari).

Dalla Tavola B.3.g "Edifici per tipo di copertura", l'edificio è stato inserito con copertura a falda/a padiglione con impluvium.

Dalla Tavola B.3.i "Edifici per stato di degrado", l'edificio è stato inserito nella categoria "edifici con degrado avanzato".

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi necessari al fine di rendere fruibile l'appartamento e strettamente necessari al fine di ripristinare l'agibilità dell'immobile ed ai fini di armonizzare l'immobile con il contesto edilizio in cui si trova sono i seguenti:

- Rimozione di tutta la struttura portante di copertura, il riordino della falda, allineamento della linea di gronda come da scheda progetto allegata alla presente;
- Rifacimento della copertura con struttura in legno, isolamento termico e impermeabilizzante e finitura con coppi di recupero e contro coppi nuovi;
- Sostituzione dei canali di gronda con canali nuovi in lamiera di rame;
- Consolidamento strutturale del secondo impalcato;
- Realizzazione di scala di servizio interna per accesso alla soffitta;
- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo al modo da rendere più funzionalmente l'appartamento;
- Adeguamento degli impianti tecnologici;
- Completamento della facciata su Via Ferrante con pittura a finitura con colore tenue.

PRECISAZIONI SULLE SCELTE PROGETTUALI

La struttura portante di copertura esistente è composta da n°3 capriate in legno con sovrastanti travi e correnti tutti in legno, gli stessi non sono recuperabili per l'eccessivo degrado di tutti i materiali, si rileva inoltre che è stata creata una conversa sulla falda del tetto per evitare di fare confluire le acque sul muro interno, ciò è stato fatto in un modo poco consone e strutturalmente poco adatto, con l'appoggio di più travi in legno sulla stessa capriata. Nell'intervento di ristrutturazione della struttura di copertura si prevede l'eliminazione della prima capriata in legno e la posa in opera di due nuove capriate, ciò per migliorare il sistema strutturale evitare sovrapposizioni di più travi che pregiudicherebbero la stabilità strutturale.

Tutto ciò, crea la necessità di riordinare la falda di copertura come nelle schede progetto allegate alla presente.

Foto della struttura di copertura esistente



CONCLUSIONI

A conclusione di tutto quanto sopra, si chiede:

1. TIPO_1 Ripristino delle cortine edilizie o completamento fronte edificato;
2. TIPO_3 Riordino del sistema di copertura;
3. Variazione della categoria d'intervento assegnata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico (Tav. C.2.a_2) da Restauro (Art.3 p.to b.2) a Ristrutturazione Edilizia (Art. 3 p.to c).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto su Via Ferrante



Vista dall'alto della copertura



PARTICOLARE PER RIALLINEAMENTO QUOTA GRONDA

In Fede

ATRI, li 22/04/2025

Progetto architettonico

Il Tecnico

(Geom. Loris Forcella)

Progetto strutturale e storico

Il Tecnico

(Ing. Ermino De Lauretis)