

PROPOSTA DI VARIANTE AL
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
AI SENSI DELL'ART. 43 L.R. 56/77 E S.M.I.
COMUNE DIVIGNONE (VB)
RESIDENCE "BORGO SANTA MARIA 4"



NCT FG. 2 MAPP 88, 91, 92, 590

Via Martiri di Bologna

RELAZIONE

PREMESSA: un breve storico del SUE

In data 29/07/2011, con D.C.C. n.16 viene approvato il Piano Esecutivo di Libera Iniziativa relativo all'area sita a monte di Via Martiri di Bologna, censita al NCT fg. 2 mapp. 88, 91, 92, 590.

Parte dell'area è inclusa nel NAF di Vignone, e parte ha destinazione di Area Residenziale di Completamento, normata dal PRGC all'art. 22 e 22 bis delle NTA.

Sull'area inclusa in NAF il Piano approvato prevede la ristrutturazione di due fabbricati esistenti, secondo progetto licenziato con PdC in data 16.08.2016 n. 05/2016.

Il progetto di nuova costruzione sito sull'area di completamento residenziale ed escluso dalla perimetrazione del NAF, presentato da Pentagono srl in qualità di Committente con progettazione urbanistica del S.U.E. affidata all'Arch. Paolo Colpo e progettazione architettonica del Geom. Marco Caccini, non è al momento stato licenziato.

In data 04.01.2017 la sottoscritta arch. Manuela Andreotti subentra all'arch. Paolo Colpo, e riceve dalla nuova committenza, costituita dalle Sig.re Bazzoni Loredana e Maria Claudia unitamente alla Soc. Bigotti s.n.c. di Bigotti Donato e figli (in forza di Atto Notarile del 13.07.2015, n.Rep. 1653, Registrato a Verbania il 20.07.2015), l'incarico di apportare modifiche ai due progetti, cosa che comporta necessariamente la richiesta di **Variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo**.

Il Piano di recupero vigente si articola in più interventi:

1. Ristrutturazione di fabbricato residenziale esistente tipico degli insediamenti locali, per la sua forma architettonica, per le sue caratteristiche e l'impiego di tecnologie e materiali.
2. Demolizione e ricostruzione di fabbricato rustico sito nelle immediate vicinanze, con replica della forma, del volume e delle caratteristiche preesistenti.
3. Intervento di nuova costruzione di edificio residenziale plurifamiliare dotato di autorimesse, con caratteristiche morfologiche imitative del contesto circostante.
4. Realizzazione di aree per la viabilità interna, per il parcheggio e il verde pubblici, in conformità con le Disposizioni particolari dell'art.22 bis delle NTA del PRGC

RISTRUTTURAZIONE IN NAF

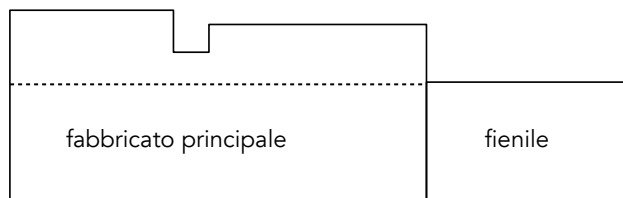
I lavori relativi al PdC 05/2016, che oltre alla "ristrutturazione edilizia con ampliamento di fabbricati esistenti (...)" prevede anche la "realizzazione di un parcheggio pubblico" sono iniziati in data 28/02/2017 e includono, al momento, solo le opere che potranno essere eseguite in conformità con il titolo abitativo.

Non saranno apportate invece modifiche al Parcheggio Pubblico, in corso di realizzazione.

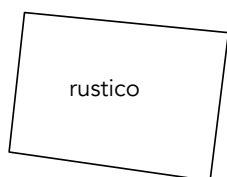
La verifica dello stato di fatto da parte della sottoscritta, conseguente alla presa in carico del lavoro, ha portato al riscontro di un **errore materiale** sul rilievo architettonico del fabbricato principale

oggetto di ristrutturazione - NCEU fg.2 mapp. 614 sub 2/3 - che risulta, in realtà, più corto di ml 1,20 rispetto a quello risultante dai documenti del PdC 05/16.

Ciò ha portato ad un ripensamento del progetto del fabbricato, in cui non è possibile realizzare le previsioni del PdC rilasciato



APPROVATO CON PDC N.5/2016



Nella figura a fianco e nella foto sotto si vede come al fabbricato principale esistente si addossino sul retro alcune superfetazioni e volumi incoerenti con la sagoma dell'edificio.





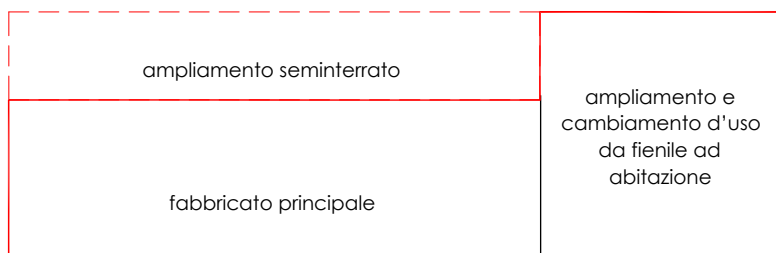
Inoltre il rustico (NCEU fg 2 mapp. 189, vedi foto) destinato nel PdC 05/2016 a Demolizione e Ricostruzione in situ, si trova a soli 3,70 ml dal fabbricato principale.

Pur considerando che le normative edilizie ed urbanistiche vigenti ne permettono la ricostruzione "com'era, dov'era" assimilandola a Ristrutturazione, la mancanza di distanza regolamentare tra pareti finestrate costituisce comunque una compromissione dei requisiti igienico sanitari dei fabbricati, per cui si valuta ragionevole l'ipotesi di demolire e **non ricostruire** e di recuperare il volume rimosso, accorpendo quest'ultimo al fabbricato principale in posizione non invasiva, come da elaborati grafici allegati alla presente.



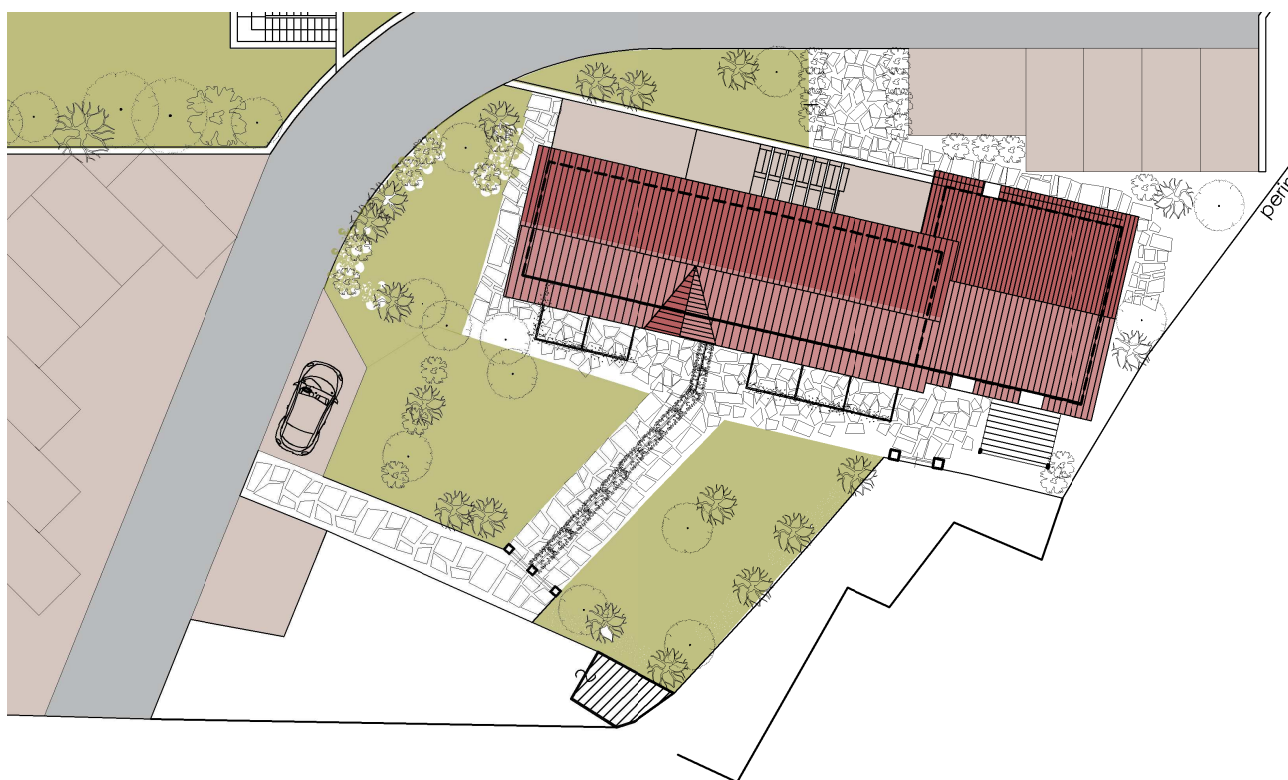
Foto dei prospetti Sud e Nord del fienile contiguo all'edificio principale.





PROGETTO IN VARIANTE

Parte del volume ricavato dalla demolizione del rustico viene distribuita al solo piano seminterrato (indicata con tratteggio), mentre parte viene utilizzata per **adeguare ad abitazione** il fienile (NCEU fg 8. mapp. 614 sub.2) contiguo all'edificio principale.



Il risultato è un unico volume dalla forma emergente compatta, dominante un'area libera destinata a giardini privati.

Il fabbricato nella sua interezza verrà ristrutturato nel rispetto delle caratteristiche dei materiali esistenti, mantenendo aperture, balconi, davanzali esistenti. I solai interni, ove necessario, verranno ricostruiti con struttura in legno, e adattati alle esigenze normative in materia di contenimento energetico e di acustica.

I colori di facciata, delle finiture esterne, dei serramenti e delle persiane non subiscono modificazioni rispetto al PdC 05/2016.

Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con beole posate ad opus incertum.

Il progetto in variante modifica invece la facciata del mappale 614 (ex fienile).

Volendo richiamare le caratteristiche delle aperture a tutt'altezza esistenti, tipiche dei fabbricati rurali locali, sono stati inseriti sulla facciata due tagli verticali incorniciati da **Acciaio Corten**, materiale che viene riproposto in tutti gli elementi di nuova fattura, dalla struttura delle scale sul retro ai pergolati sul fronte principale dell'edificio.

L'Acciaio Corten è un materiale particolarmente adatto alle ristrutturazioni e ai restauri, perché il suo aspetto "rugginoso" ben si coniuga con la pietra, il mattone e il legno.

Accettato dalle Soprintendenze anche nel caso degli edifici sottoposti a vincoli monumentali, è particolarmente apprezzato per le doti di estrema resistenza al tempo e alla corrosione.

Anzi, l'esposizione agli agenti atmosferici stabilizza l'ossidazione del materiale, migliorandone le caratteristiche fisico-tecniche. Dove altri materiali "nuovi", introdotti nei restauri, mostrano nel tempo un degrado che accentua la differenza tra originale e "aggiunta", il Corten nel tempo armonizza con i colori e i materiali del contesto, sia costruito che naturale.





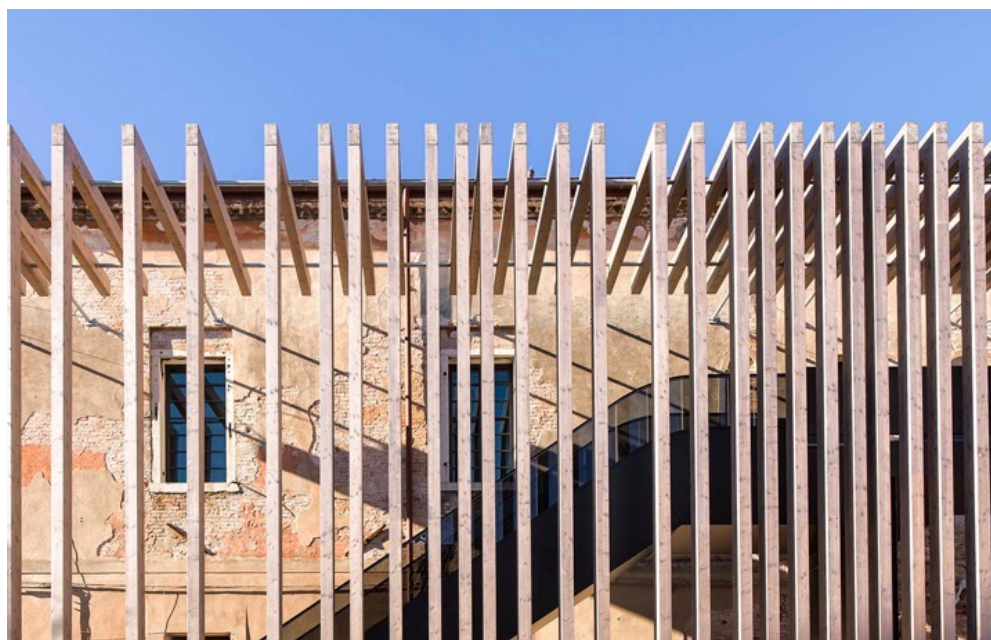
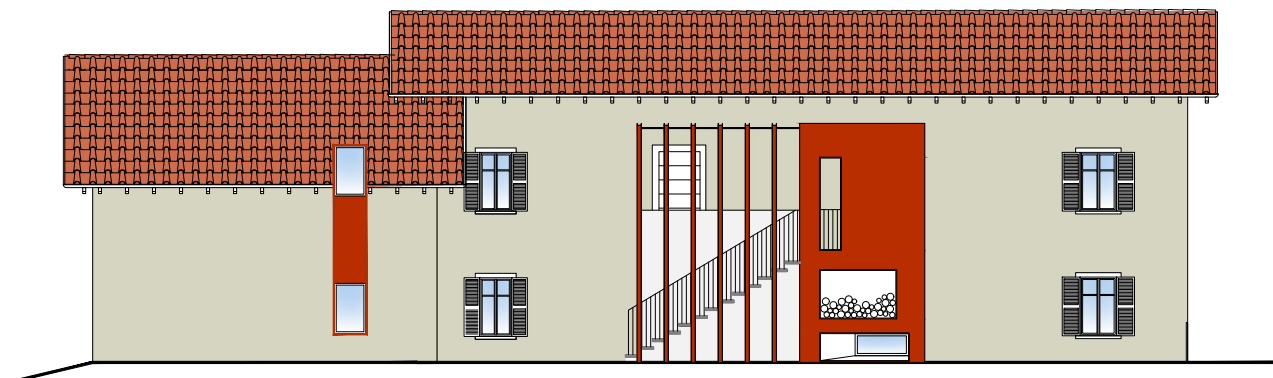
Ingresso Museo di Storia Naturale Venezia



Sopra e sotto :
Arch. Edoardo Souto de Moura
Pousada del '500 in Portogallo



L'addossamento della nuova scala ai piani superiori sul retro del fabbricato, tramite una struttura con profilati in corten che coprono la salita, trova un'analogia con questo intervento all'Arsenale di Venezia, pur realizzato con travi in legno.



NUOVA COSTRUZIONE

Nell'area di completamento a monte della ristrutturazione si propone **l'annullamento del progetto di nuova costruzione approvato con il precedente piano di recupero**, e la sua sostituzione con un progetto architettonico che non preveda una replica "in stile" delle tipologie tradizionali, ma introduca, nell'ambito di un linguaggio architettonico codificato, gli elementi di novità che nuovi canoni estetici e nuove tecnologie permettono oggi di realizzare.

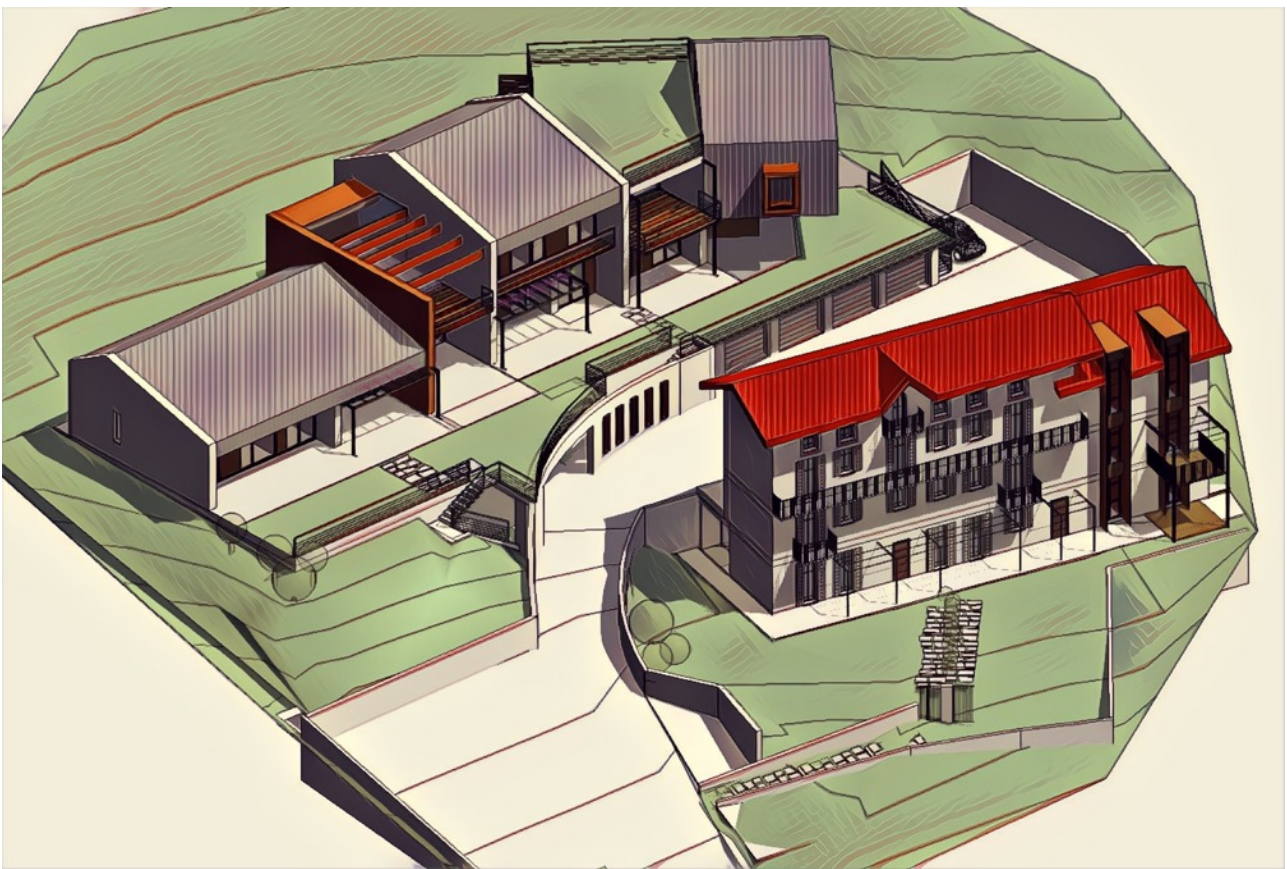
L'area è di per se già esclusa dal NAF, inoltre è circondata ai lati da un tessuto edilizio recente, risalente agli anni 80/90, con tipologia riconducibile alla casa uni-bifamiliare e al piccolo condominio.



Il progetto del nuovo immobile residenziale, quindi, riprende dimensioni e forme degli edifici locali ma in chiave contemporanea, evitando la mimesi, sempre riproposta in chiave solamente estetica e superficiale, dato che mai ritroviamo, nei nuovi edifici copiati dai vecchi, gli stessi spessori murari, gli stessi materiali, le strette aperture sui fronti.

Ora abbiamo esigenze di contenimento energetico che un muro in pietra da solo non può soddisfare, di godimento panoramico e di guadagno solare che le piccole aperture della tradizione non permettono.

E' quindi indice di onestà intellettuale dare coerenza alle trasformazioni indotte dall'attuale *modus vivendi* anche all'aspetto estetico esteriore dell'edificio, senza per questo proporre una modernità forzata e fuori contesto.



Nel nuovo progetto la configurazione delle coperture è studiata in modo da spezzare la continuità di un'unico tetto, e ripropone tagli piccoli con orientamenti differenziati in modo da richiamare, in una vista dall'alto, l'effetto del tessuto edilizio del NAF.

Per le coperture si prevede l'utilizzo di pannelli metallici in colore grigio con doppia aggraffatura, che potranno essere utilizzati anche in facciata.

Alcuni esempi di facciate e coperture ventilate metalliche



Anche in questo progetto viene riproposto l'impiego del Corten, sia per stabilire un legame con l'edificio ristrutturato, sia per dare un tocco di colore al grigio delle coperture.

Si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici allegati, dove sono state apportate le note relative alle scelte dei materiali e dei colori, per la comprensione di tutti gli aspetti del progetto.

La sistemazione dell'area esterna ai fabbricati prevede principalmente il verde, dopodiché una superficie conforme agli standards di piano sarà destinata a viabilità interna e parcheggi, la maggior parte dei quali nell'interrato del fabbricato di nuova costruzione, andando a costituire un servizio anche per l'edificio preesistente.

In linea con le necessità di efficientamento del territorio in termini energetici, l'intervento edilizio previsto dal PdR prevede l'isolamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione, secondo cal-

coli che permettano il raggiungimento dei parametri previsti dalla normativa vigente in materia, oltre all'implementazione dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per l'alimentazione del complesso residenziale.

Verbania, li 30 Ottobre 2017

Arch. Manuela Andreotti

AR / H ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTE E CONSERVATORI PROVINCE
NV / O DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione Andreotti Manuela
A/a n° 419