*studio*ata - Via Belfiore, 36 - 10125 Torino - Italy - t +39 011 6502346 - f +39 011 6695396 - mail@studioata.com

Comune di Pinerolo

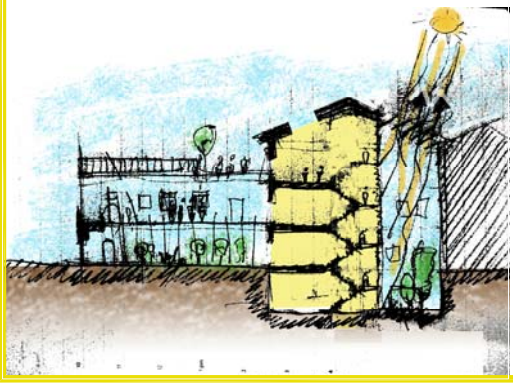
Provincia di Torino

Regione Piemonte

Interventi di Social Housing tramite casi pilota. Recupero dell'edificio in viaVescovado, 20

PIANO TECNICO ESECUTIVO

06.02.2014



TAV PTE 01

RELAZIONE PROCEDURALE PTE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
ing. Franco Bocchetto

PROGETTISTI INCARICATI:
*studio*ata
via Belfiore 36
10125 Torino

PROGETTISTA:
Arch. Elisa Dompè, *Studio*ata
Via Belfiore, 36
10125 Torino

IL PROGETTISTA MANDATARIO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL SINDACO

Sommario

VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO CON LE PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI. 3

Inquadramento urbanistico e territoriale 3

Piano Particolareggiato 4

Interventi previsti in progetto 5

L'intervento è volto al recupero strutturale e funzionale dell'edificio, nel rispetto delle peculiarità costruttive e del pregio architettonico con l'inserimento di funzioni di carattere residenziale. 5

Si tratta di un intervento di restauro e di consolidamento della struttura e della predisposizione degli ambienti interni al fine dell'utilizzo previsto come Social Housing. 5

Opportunità dell'intervento 5

Procedure amministrative finalizzate all'ottenimento del permesso 6

DESCRIZIONE DI FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO 7

Inquadramento Territoriale 7

Aspetti Naturalistici 7

Aspetti Architettonico- Culturali 7

Aspetti Paesaggistici 8

IMPATTI POTENZIALI ATTESI 8

Fase Di Cantiere (Impatti Temporanei): 8

Fase di esercizio della struttura in progetto (impatti permanenti): 8

Impatti sulla salute dei cittadini 9

IMPATTI NEGATIVI NELLE DIVERSE FASI 9

Fase Di Cantiere (Impatti Temporanei): 9

Fase Di Esercizio (Impatti Permanenti): 9

SOLUZIONI PER GARANTIRE IL POTENZIAMENTO DEI POSSIBILI IMPATTI POSITIVI E/O IL PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE 9

Impatti positivi del progetto sulle componenti ambientali *9*

Soluzioni adottate o da adottare *9*

Modalità di monitoraggio dei risultati (parametri da utilizzare ecc.) *10*

VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO CON LE PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.

Inquadramento urbanistico e territoriale

L'edificio interessato dall'intervento si trova nel Comune di Pinerolo in Area Centrale Storica Zona A 1.1 e, più in particolare, nell'area classificata dal P.R.G.C. come Centro Storico Principale (Area A 2.1), come si evince dall'elaborato di PRGC "*TAV IJ Uso del suolo*" di cui si allega stralcio.

All. 1 PRGC *TAV IJ Uso del suolo*

Per tali aree valgono le prescrizioni contenute agli art. 35-36-37 del succitato PRGC.

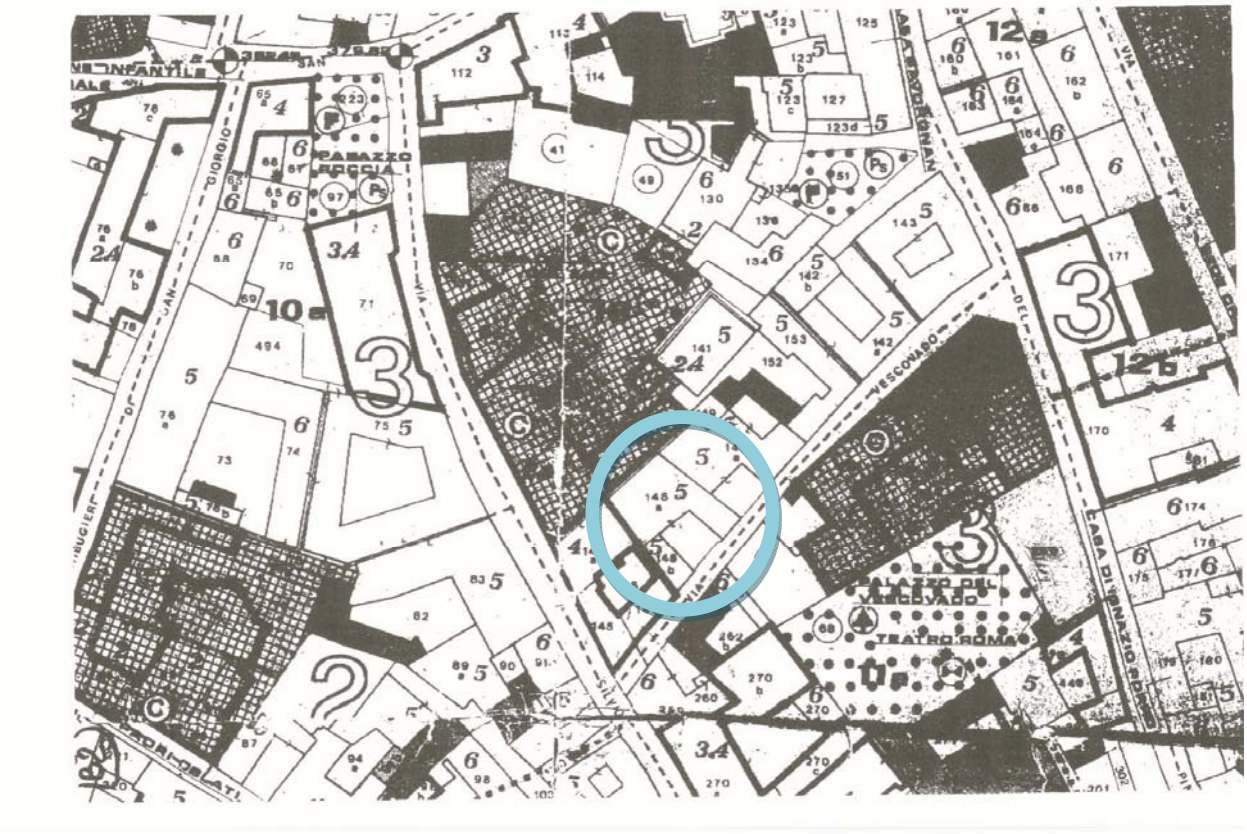
L' immobile risulta vincolato ai sensi della Legge 1089/39 in base al quale gli interventi richiedono il preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

Le destinazioni previste sono Residenziale / Esercizi di vicinato.

Per le modalità di recupero e di intervento di ciascun edificio ricadente nella sopracitata Area Centrale Storica Zona A 1.1 si fa riferimento alle Norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n°95/28542 del 09/05/89.

Piano Particolareggiato

L'edificio in oggetto risulta sottoposto, sulla base delle Norme del Piano Particolareggiato, a VINCOLO DI TIPO 5. Il Vincolo di tipo 5 viene descritto nelle Norme del PP all'art. 14 e cita: "*..fabbricato per il quale, in assenza di piano esecutivo, sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A, che garantiscano però la conservazione e la valorizzazione delle volte e dei solai di pregio. In presenza di Piano Esecutivo saranno consentite altresì le ristrutturazioni edilizie di tipo B, che garantiscano però la conservazione e la valorizzazione delle volte e dei solai di pregio. Si ain presenza che in assenza di Piano Esecutivo le operazioni di ristrutturazioe edilizia dovranno essere eseguite al massimo rispetto delle norme concernenti i materiali, le coperture e le partiture di facciata, riportate agli art 15-52…*"



All. 2 *Norme Piano Particolareggiato Tav 3*

Interventi previsti in progetto

L'intervento è volto al recupero strutturale e funzionale dell'edificio, nel rispetto delle peculiarità costruttive e del pregio architettonico con l'inserimento di funzioni di carattere residenziale.

Si tratta di un intervento di restauro e di consolidamento della struttura e della predisposizione degli ambienti interni al fine dell'utilizzo previsto come Social Housing.

Il progetto preliminare per il recupero del fabbricato di Via Vescovado è stato infatti ammesso a finanziamento da parte della Regione Piemonte tra gli interventi di "Social Housing" in attuazione della D.G.R. n. 55-9151 del 7/7/2008.

L'intervento previsto rientra tra quelli inseriti nella definizione di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B, in quanto si prevede lo spostamento della scala.
Tale scelta si è resa necessaria al fine di realizzare un secondo cortile interno a cielo libero (nel vano oggi occupato dalla scala esistente) che garantisse l'apporto di illuminazione e aerazione naturale ad ambienti che ad oggi ne erano totalemente privi e che consentisse, in ultimo, di rendere abitabili la totalità degli spazi interni e do poterli quindi dividere in mini alloggi.

L'edificio risulta sottoposto a vincolo storico – artistico da parte della Soprintendenza ai Beni Archiettonici a Ambientali, alla quale è stato chiesto di esprimere parere sull'intervento in progetto.

Opportunità dell'intervento

L'assetto urbanistico appare predisposto alla realizzazione della social housing in particolare per le seguenti condizioni:

- inclusione nel centro storico, in zona di pregio e centrale per favorire il senso di appartenenza alla comunità e ridurre l'isolamento;
- localizzazione centrale, adiecente alla zona del commercio e della cultura, che favorisce le occasioni di apertura verso l'esterno attraverso l'organizzazione di eventi come laboratori, mostre, incontri;
- accessibilità ai servizi pubblici e alla rete di trasporto urbano e suburbano;
- conformazione "a corte" che favorisce il rapporto di vicinato tra gli ospiti .

Si può ritenere che ciò configuri un'occasione irripetibile per recuperare uno spazio comunale in disuso e sfruttarlo come elemento di sostegno sociale.

Procedure amministrative finalizzate all'ottenimento del permesso

Trattandosi l'edificio sottoposto, sulla base delle Norme del Piano Particolareggiato, a VINCOLO DI TIPO 5, e trattandosi di un intervento di Ristrutturazione edilizia di Tipo B si rende necessario predisporre un Piano Esecutivo.

Il Piano Particolareggiato stabilisce all'Art. 9 delle NTA che esso può essere attuato attraverso un Piano Tecnico Esecutivo.

Le previsioni urbanistiche, in presenza di un Piano Tecnico Esecutivo, risultano pertanto conformi dal punto di vista delle destinazioni d'uso e della disciplina dei tipi di intervento di recupero.

Fanno parte del PTE in oggetto i seguenti documenti:

ELABORATI GRAFICI:

TAV PTE 01 INQUADRAMENTO
TAV PTE 02 STATO DI FATTO
TAV PTE 03 PROGETTO
TAV PTE 04 DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI

DOCUMENTI:

DOC PTE 01. RELAZIONE TECNICO PROCEDURALE
DOC PTE 02 RELAZIONE DESCRITTIVA DEL PROGETTO
DOC PTE 03 RELAZIONE GEOLOGICA

DESCRIZIONE DI FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

Inquadramento Territoriale

Il Comune di Pinerolo conta circa 33.494 abitanti una densità abitativa di 666,1 abitanti per chilometro quadrato . Si estende, alla sinistra del Chisone, sul fianco sinistro della valle del Lemina, fra la collina di San Maurizio e le propaggini del monte Freidour.

La città mantiene il ruolo di "capoluogo" amministrativo e commerciale per le vallate e la pianura circostante, pur con un forte pendolarismo verso Torino.

Nell'ultimo decennio, anche in risposta alle difficoltà del comparto industriale, Pinerolo si muove con rinnovato impegno per valorizzare le sue potenzialità anche turistiche, che possono trovare radici significative non solo nel paesaggio e nel clima, ma anche nella sua storia e nelle istituzioni culturali che la conservano e valorizzano.

Il centro storico, nel quale l'edificio è inserito, presenta caratteristiche di pregio con un tessuto edilizio omogeneo con emergenze monumentali di un certo rilievo.

Le caratteristiche del sito e del contesto rispondono in modo ottimale agli obiettivi dell'intervento, in relazione alla disponibilità dell'edificio e dell'interesse collettivo che esprime il suo riuso.

Sotto questi aspetti non sono presenti nel territorio di riferimento possibili siti alternativi che corrispondono agli obiettivi di progetto.

Aspetti Naturalistici

L'edificio si trova nel centro della cittadina, in contesto urbanizzato con prevalenza di tessuto storico e assenza di elementi naturali ad eccezione della falda acquifera in corrispondenza del lotto.

Attraverso il pozzo esistente nel cortile di ingresso è stato possibile effettuare, tramite indagine speleologica, delle rilevazioni dirette sulla falda acquifera sottostante l'edificio. E' stato verificato che il Pozzo ha le seguenti caratteristiche:

Altezza: 18,5m

Diametro: 1m

livello acqua:

- 2,5m al centro
- 2m lungo le pareti
- livello massimo 4,5m
- fondo sabbioso

Aspetti Architettonico- Culturali

L'edificio, pur non rappresentando un'emergenza nel tessuto nel quale è inserito, costituisce un elemento di pregio e di interesse archiettonico. Esso presenta infatti gli elementi caratterizzanti dell'architettura del luogo, e le prime tracce dell'impianto attuale risalgono all'epoca medioevale. La conformazione a corte, il sistema distributivo e lo schema di

facciata sono quelli tipici del Centro Storico di Pinerolo. Elementi di riconoscibilità e gradevolezza particolare sono il ballatoio libero sul muro di cinta su strada e l'abbaino centrale sull'androne di ingresso. L'edificio è sottoposto a vincolo storico artistico da parte della Soprintendenza ai beni Architettonici e Ambientali della Provincia di Torino.

Aspetti Paesaggistici

Il sito appartiene ad un ambito la cui qualità paesistica è definita dalla leggibilità e riconoscibilità di un sistema strutturale fortemente correlato, connotato da caratteri linguistici e formali comuni.

Da un punto di vista vedutistico il sito, inserito nella fitta trama viaria del centro storico, non gode di visulai aperte.

IMPATTI POTENZIALI ATTESI

Fase Di Cantiere (Impatti Temporanei):

IMPATTI SULLE COMPONENTI NATURALISTICHE

L'intervento non presenta effetti critici di impatto ambientale sulle componenti naturalistiche.

IMPATTI SULLE COMPONENTI ARCHITETTONICO- CULTURALI

L'intervento non presenta effetti critici di impatto ambientale sulle componenti architettonico culturali.

IMPATTI SULLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE

L'impatto temporaneo sulle componenti paesaggistiche sarà del tutto trascurabile.

Fase di esercizio della struttura in progetto (impatti permanenti):

IMPATTI SULLE COMPONENTI NATURALISTICHE

L'intervento non altera né modifica il patrimonio naturalistico. Non si rilevano effetti critici sulle componenti ambientali. Sotto il profilo ambientale gli interventi riguardano in massima parte il potenziamento delle infrastrutture esistenti; i nuovi scavi per la distribuzione delle reti impiantistiche avverranno in porzioni di terreno nelle quali i rilevamenti geologici garantiscono la possibilità di un completo ripristino. Non si agisce sui dislivelli.

Non si agisce sulla falda acquifera.

I carichi ambientali in termini energetici (termico, idraulico, elettrico) saranno inferiori a quelli che la vecchia funzione imponeva. Va inoltre considerato che il rifacimento delle reti tecnologiche nonché il miglioramento delle prestazioni tecnologiche dell'organismo edilizio dovuto al restauro (isolamenti, restauro dei serramenti…) porterà a una consistente ottimizzazione dei consumi. Va evidenziato che la riqualificazione ambientale dell'area in progetto è obiettivo insito nel progetto stesso, che quindi parte da presupposti di rispetto e salvaguardia dei caratteri naturalistico - ambientali dell'area.

IMPATTI SULLE COMPONENTI ARCHITETTONICO- CULTURALI

L'intervento di eliminazione degli elementi incongruenti e degradati finalizzato al recupero di una struttura di valore storico e documentario produce un effetto positivo sulle componenti architettoniche. L'inserimento della funzione di

social housing, espressione di bisogni collettivi e dalla rilevante ricaduta sociale ed educativa, rappresentano un intervento positivo sulla componente culturale del contesto.
Nessun impatto negativo previsto sulle componenti naturalistiche, né su quelle architettonico- culturali, né su quelle paesaggistiche, né sulla salute dei cittadini.
IMPATTI SULLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE
Si prevede un impatto percettivo positivo di miglioramento della qualità estetica dell'area, di valorizzazione delle emergenze architettoniche e di riorganizzazione del paesaggio esistente e dello spazio circostante il fabbricato.

Impatti sulla salute dei cittadini

Non si rilevano effetti critici sulla salute dei cittadini.

IMPATTI NEGATIVI NELLE DIVERSE FASI

Fase Di Cantiere (Impatti Temporanei):

Le emissioni di rumore saranno limitate al momento delle principali demolizioni e saranno contenute mediante gli usuali accorgimenti nella conduzione del cantiere come il controllo degli orari di intervento
Le emissioni di polveri sono anche queste riducibili al periodo delle demolizioni e sono contenibili con le normali prescrizioni di cantiere.

Fase Di Esercizio (Impatti Permanenti):

Non si riscontrano impatti negativi permanenti in quanto intervenendo nella riqualificazione di una struttura esistente non ci sono alterazioni morfologiche e non si producono interferenze con le connessioni ecologiche.
Nella fase di esercizio si prevede che non sarà modificato il tradizionale afflusso di traffico veicolare nella zona in quanto l'utenza che si prevede utilizzerà la struttura difficilmente possiederà auto propria.

SOLUZIONI PER GARANTIRE IL POTENZIAMENTO DEI POSSIBILI IMPATTI POSITIVI E/O IL PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Impatti positivi del progetto sulle componenti ambientali

Il progetto, come più sopra illustrato, non introduce variazioni di rilievo sulle componenti naturali circostante.
Si avrà un impatto positivo sull'ambiente derivato dall'aumento dell'efficienza energetica dell'edificio.

Soluzioni adottate o da adottare

MODALITÀ ORGANIZZATIVE

Per il perseguimento degli obiettivi di minimizzazione di impatto in fase di cantiere andrà posta particolare cura nella progettazione e nell'organizzazione dello stesso, adottando i mezzi e le tempistiche più adeguate ad evitare inconvenienti e ritardi dovuti alle particolare collocazione del sito.

TECNOLOGIE UTILIZZATE

Le soluzioni adottate perseguono l'obiettivo di ottimizzare la resa prestazionale degli elementi esistenti. Tutti i materiali e i componenti utilizzati per il restauro saranno accuratamente controllati.

Per la realizzazione dei nuovi elementi verranno utilizzate strutture adeguate al fine di garantire la piena riconoscibilità dell'intervento nel rispetto delle preesistenze. Tale scelta assicura la reversibilità dell'intervento, che si accosta alle strutture murarie esistenti senza aumentare i carichi di esercizio. I rivestimenti esterni saranno in materiali naturali (legno, intonaco) o derivati dalla tradizione produttiva locale (lamiera, legno).

Modalità di monitoraggio dei risultati (parametri da utilizzare ecc.)

L'intervento sarà valutato secondo parametri di:

- raggiungimento dell'obiettivo di qualità estetica e ambientale mediante l'inserimento di materiali e tipologie di pregio e tramite la riqualificazione dell'area;
- partecipazione al processo di valorizzazione infrastrutturale e di offerta culturale dell'area;
- Efficienza energetica;
- minimizzazione dell'inquinamento luminoso;