



Art.41 bis L.R. 56/77

- 1) Trattasi di ristrutturazione di immobile sito vicino alla Strada Nazionale del Sempione al n°18, in Frazione Ripa, nella perimetrazione NAF indicata dalla TavN.1. Come si evince dalla fotografia di seguito allegata l'immobile non esprime alcuna caratteristica architettonica tipica dei nostri borghi storici.
- 2) Dal punto di vista urbanistico l'immobile ha destinazione RESIDENZIALE si trova come detto in centro NAF e confina con altri immobili con la stessa destinazione d'uso ed altri come Turistico Ricettivo. Ci troviamo a ridosso della Strada Statale n°33 del Sempione, con tutte le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria già realizzate. La dimensioni contenute dell'intervento, fanno sì che NON vi sono previste sistemazione, né realizzazioni di nuove Opere di U.
- 3) Lo stato di conservazione dell'immobile è soddisfacente tranne per le coperture che sono fortemente degradate, le Opere di U. sono tutte a regime ed hanno un buon stato di efficientamento.
- 4) Come detto non sono previsti lavori su dette opere di U. quindi non vi è alcun piano economico anche sommario che riguarda suddetti interventi.
- 5) Non sono previsti alcun espropri di immobili per la realizzazione di opere di competenza comunale
- 6) I tempi di realizzazione del Piano di Recupero sono previsti in un anno dall'ottenimento delle autorizzazioni.

RELAZIONE

L'edificazione originaria ha subito delle superfetazioni nei primi anni sessanta tipiche di quell'epoca compromettendo la facciata principale di Via Sempione. In particolare troviamo le forometrie sregolate innella larghezza e composizione, pure le balauste delle balconate hanno linee prettamente "condominiali", ed il cornicione del tetto si compone di addirittura di elementi in calcestruzzo prefabbricato!



La fase prioritaria dell'intervento di ristrutturazione, oltre alla radicale sistemazione interna ed elevazione di un piano mansardato, sarà nel ricollocare l'edificio nel suo giusto contesto storico tipico della Frazione Mulino di Ripa.

In primis le demolizioni delle coperture con i loro cornicioni rialzati verranno asportati sino alla quota dell'attuale terzo solaio, che è al disotto di cm.70 dal cornicione prospiciente la facciata. Questo orizzontamento (ora in travette ed assito di legno) verrà rinforzato con una sovrastante soletta in calcestruzzo armato, divenendo la nuova base del sopralzo. Grazie all'abbassamento del frontale di cm.70 l'altezza totale della sopraelevazione sarà fortemente mitigata soprattutto sul lato EST quello su Via Sempione!



L'edificazione della sopraelevazione privilegerà la tecnica dell'intralicciatura lignea portante che a differenza della tradizionale in mattoni resiste meglio alle sollecitazioni sismiche pesando meno sulla struttura esistente!

Successivamente, come già detto, avverrà l'eliminazione di tutti quegli elementi architettonici esistenti che non collimano con le tipologie dei nostri centri storici ed anche la sopraelevazione avrà proporzioni e sagome allineate al contesto urbano circostante. (vedi piano/volumetrico seguente)



ELEMENTI ARCHITETTONICI USATI NELLA RISTRUTTURAZIONE TAV.N°8

Gli infissi in legno smaltato chiaro con persiane a stecche orizzontali color verde salvia, le pareti di facciata intonacate color ocra chiaro, le ringhiere in ferro a stecche verticali color verde antracite, copertura in tegole Marsigliesi rosse, tutte le lattonerie saranno in rame, i cornicioni in legno tinta noce chiaro. Dal punto di vista volumetrico l'ampliamento avverrà prevalentemente verso monte. Tutte le caratteristiche elencate si riferiscono alle schede del Piano Colori del Comune di Baveno. (vedi Tav.n°8)

CALCOLO DEI VOLUMI ESISTENTI E DI PROGETTO TAV. N°11 e 12

Segue la fase di verifica delle nuove cubature di progetto riferite ai parametri di PdR fissati non superiori come ampliamento al 20% dei volumi esistenti.

Si precisa che il P.d.R. comprenderà la maggior parte dell'immobile tranne il sottotetto del corpo di fabbrica verso monte che sarà interessato dal solo suo recupero (L.R.n°21 del 98) ed avrà destinazione d'uso secondaria con altezza media non superiore a cm.240.

Il volume di proprietà Pizzi/Cardini non verrà considerato, in quanto l'ampliamento di progetto rientra nell'aumento del 20% del solo volume di proprietà Valentino. (TAV.N°11)



TABELLA di CALCOLO dei VOLUMI P.di R. L.R. 56/90 TAV.N°11e12

VOLUME TOTALE ESISTENTE mc.843

VOLUME TOTALE di Proprietà Pizzi/Cardini mc.223

VOLUME TOT. della sola Proprietà Valentino per il calcolo del VOLUME di AMPLIAMENTO

mc.843 – mc.223= mc.620

AMPLIAMENTO CONCESSO FINO AD UN VOLUME TOTALE MASSIMO DI PROGETTO PARI A:

mc.620+20%=mc.744

SUPERFICIE TOT. SOPRAELEVAZIONE concessa da P.d.R. mq.54,5

VOLUME TOT. SOPRAELEVAZIONE concessa da P.d.R. = mq.54,5xh.med.3= mc.163,5

VOLUME TOT. DEI BLOCCHI "A+B+C-Vol.Cardini" = mc.800-223= mc.577

VOLUMI "A+B+C-Vol.Cardini" + VOLUME SOPRAELEVAZIONE (solo P.d.R.) = mc.577+163,5 = mc.740,5

VERIFICA

VOLUME TOT. di PROGETTO mc.740,5 < mc.744 VOLUME TOT. MASSIMO CONCESSO

TABELLA di CALCOLO SUPERFICI e VOLUMI per RECUPERO SOTTOTETTO

L.R.6 agosto 1998 n°21 TAV.N°12

SUPERFICIE TOT. RECUPERO SOTTOTETTO mq. 38,5

VOLUME TOTALE RECUPERO SOTTOTETTO mq.38,5 x h.med.2,4=mc. 92,4

In fede

Arch. Marco Apostolo