

**Piano di Recupero per la ristrutturazione edilizia edificio in via Chiesa 22 ad**

**Oleggio**

(Provincia di Novara)

**Relazione tecnico illustrativa**

Data maggio 2017

# COMUNE DI OLEGGIO

Provincia di Novara

## Piano di Recupero per la ristrutturazione edilizia edificio in via Chiesa 22

### Relazione tecnico illustrativa

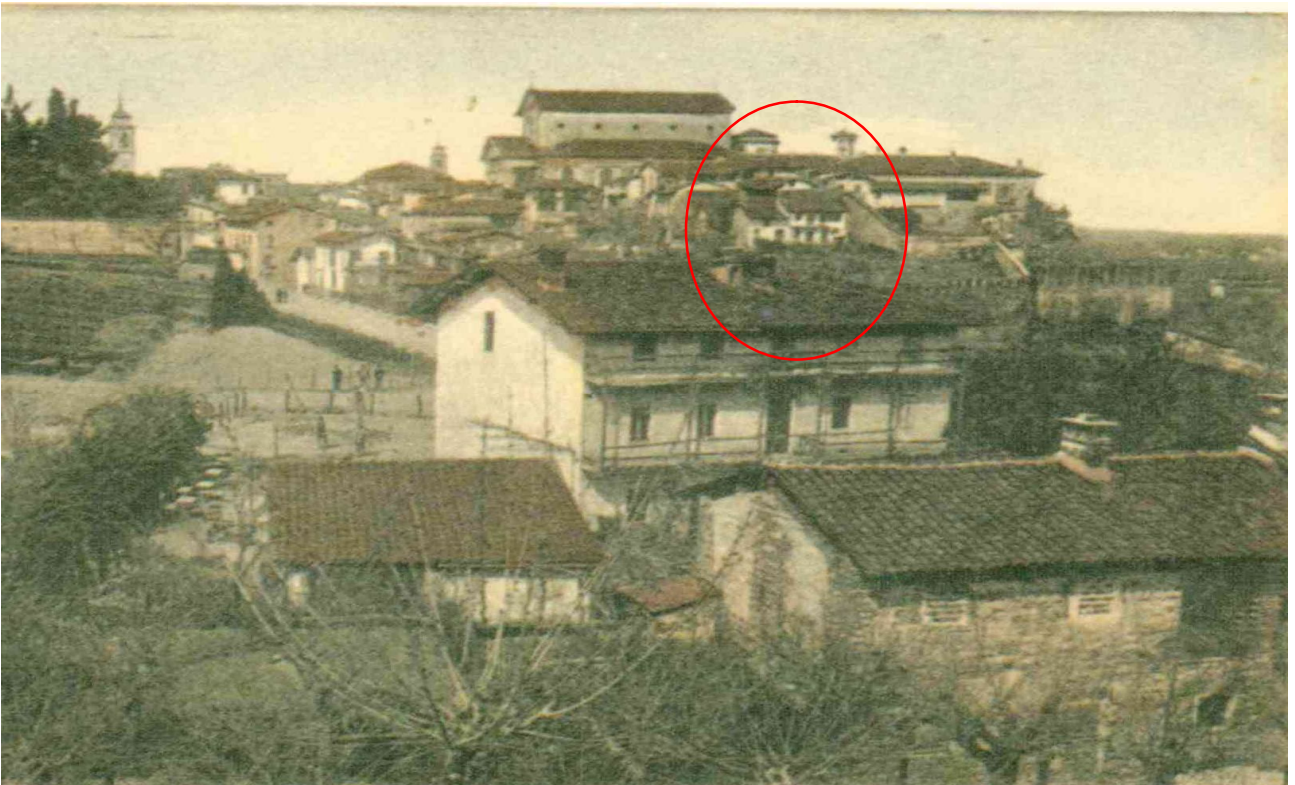
Il Piano di Recupero di iniziativa privata proposto è relativo all'immobile sito in via Chiesa 22 nel centro storico della città e distinto al catasto urbano al foglio 38 mappale 728.

La via Chiesa si diparte dalla chiesa dell'Antonelli e fiancheggia il vecchio Convento dei Frati Minori Riformati, di fronte al fabbricato un alto muro cieco ne delimita il vecchio orto.



Nel ridisegno del catasto Teresiano del 1875 il fabbricato non compare come nella prima fotografia del 1900 " Panorama visto dall' Ospedale " dove il borgo è sovrastato dalla mole della chiesa antonelliana e delimitato a sud dalle mura trecentesche viscontee e dal fossato detto della Guandra .

Si nota l'alto muro dell'orto del Convento dei Frati Minori Riformati che delimita il lato ovest della via Chiesa.



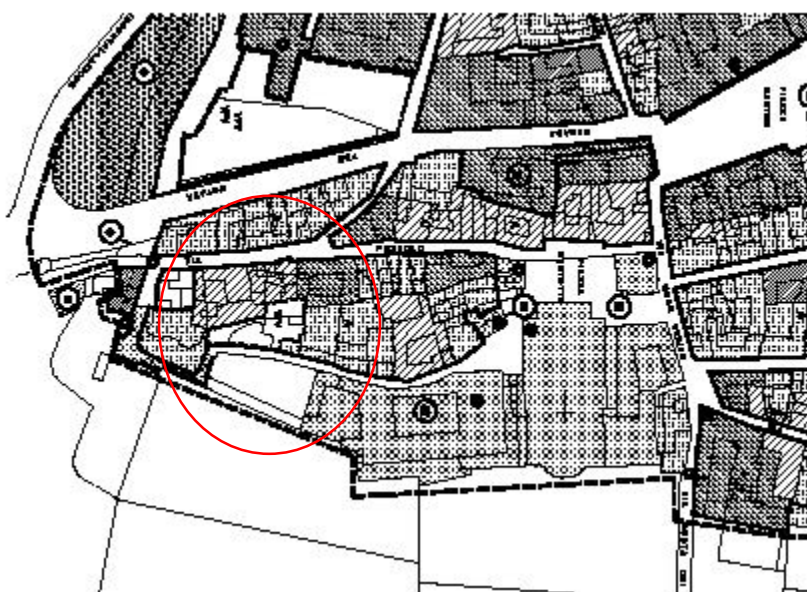
Solo nella successiva foto aerea del 1926 vediamo l'edificio oggetto del Piano di Recupero ( all'estremo lato destro ) nella sua conformazione tipologica attuale.



Il fronte est della collina di Oleggio bene appare nell'ultima fotografia degli anni '70 ( con lo scheletro strutturale del nuovo fabbricato a ridosso della mura ) dove si intravede anche l'edificio dalla piana sottostante .



Nel Piano Regolatore vigente il fabbricato ricade in zona A "Centro storico" e secondo le Norme Tecniche di Attuazione art. 26 comma 10 " Non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica salvo casi motivati e disciplinati da PP o PR o PEC. Ampliamenti di singoli edifici unifamiliari sono ammessi fino a raggiungere 120 mq di superficie utile alle condizioni di cui al seguente comma 12. Le varianti delle sagome degli edifici, salvo lievi modifiche delle quote di gronda e di colmo contenute in 70 cm finalizzate al recupero funzionale del sottotetto, sono possibili unicamente con Piano di Recupero".



P.R.G. Tav. 5.3

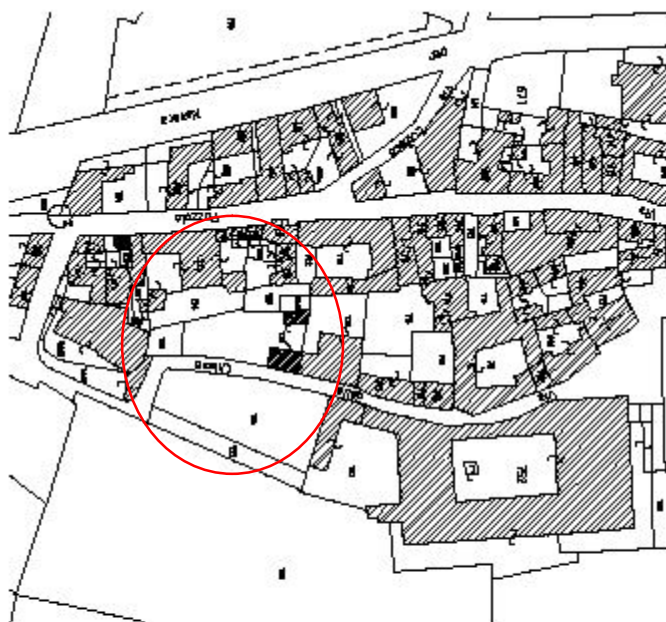
L'edificio unifamiliare consta di un corpo semplice a due piani con soprastante sottotetto : l'unico servizio igienico è all'esterno in un corpo separato dall'abitazione a fianco del portone d' ingresso.

Un ulteriore corpo di fabbrica antistante l'abitazione sul lato ovest ed attaccato al muro di confine a nord, adibito ad autorimessa, completa la volumetria di recupero disponibile.

Rilevato come l'edificio residenziale sia ascrivibile ai primi anni del novecento, anche per i caratteri stilistici dei manufatti ( mensole del balcone e lastra del medesimo in prefabbricato di cemento ), come la totale assenza di particolari di pregio e lo stato di degrado ( dovuto sia all' abbandono che alla risalita dell'umidità mancando le fondazioni ed essendo i muri in mattoni pieni direttamente appoggiati al terreno ) ne pregiudichino il risanamento, il Piano di Recupero ne prevede la demolizione e la sua ricostruzione .

L'ampliamento, con il recupero dei volumi demoliti ( autorimessa, servizio igienico, scala ), si configura nel semplice allungamento del corpo edilizio a sud di 2,5 metri, mantenendo esattamente la larghezza del corpo di fabbrica.

Il soprizzo inferiore ai 70 centimetri delle quote di gronda e di colmo in conformità alle N.T.A. permette poi di recuperare il sottotetto ai fini abitativi. Complessivamente l'unità residenziale raggiunge una superficie utile inferiore ai 120 mq concessi dall'art.26 comma 11 delle N.T.A.



Estratto catastale

Il nuovo edificio ripropone le medesime dimensioni per le aperture tipiche dell' epoca di costruzione del fabbricato esistente, saranno riutilizzate le mensole prefabbricate originali del balcone, i serramenti, le persiane, le inferriate ricalcheranno quelle esistenti.

E' riproposta poi anche la soluzione di copertura del cancello d'ingresso presente in numerosi edifici storici della città con ballatoi in sasso sopra il muro di recinzione.

I colori degli intonaci ( S 20 ), dei serramenti ( S 11 ) e dei ferri ( F 1 ) sono individuati tra quelli previsti dal Piano del colore vigente ad Oleggio.

La copertura avrà manto in coppi di laterizio, canali di gronda e pluviali in rame.

Davanzali e soglie saranno in beola.