



Regione Piemonte



Comune di Buttigliera Alta



Fondazione Ordine Mauriziano

PRECETTORIA DI SANT'ANTONIO DI RANVERSO

*Restauro e riqualificazione funzionale degli edifici
dell'Ospedaletto antoniano*

PROGETTO DEFINITIVO / ESECUTIVO

Committente:

Consulta Valorizzazione Beni Artistici e Culturali di Torino

Via Fanti, 17 - 10128 Torino

Tel. 011-7741153 mail: info@consultaditorino.it



Progettazione architettonica:

Studio Architetto Gianfranco Gritella & Associati

Via Pianezza, 17 - 10149 Torino Tel. 011-75718226



Progettazione impianti meccanici e elettrici:

PROECO s.s.

Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino Tel. 011-591647

PROECO

Consulenza per energia e acustica:

Onleco s.r.l.

Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino Tel. 011-503054



RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Scala: _____

Data: **Novembre 2015**

Elaborazione tavola: Studio Arch. Gianfranco Gritella & Associati

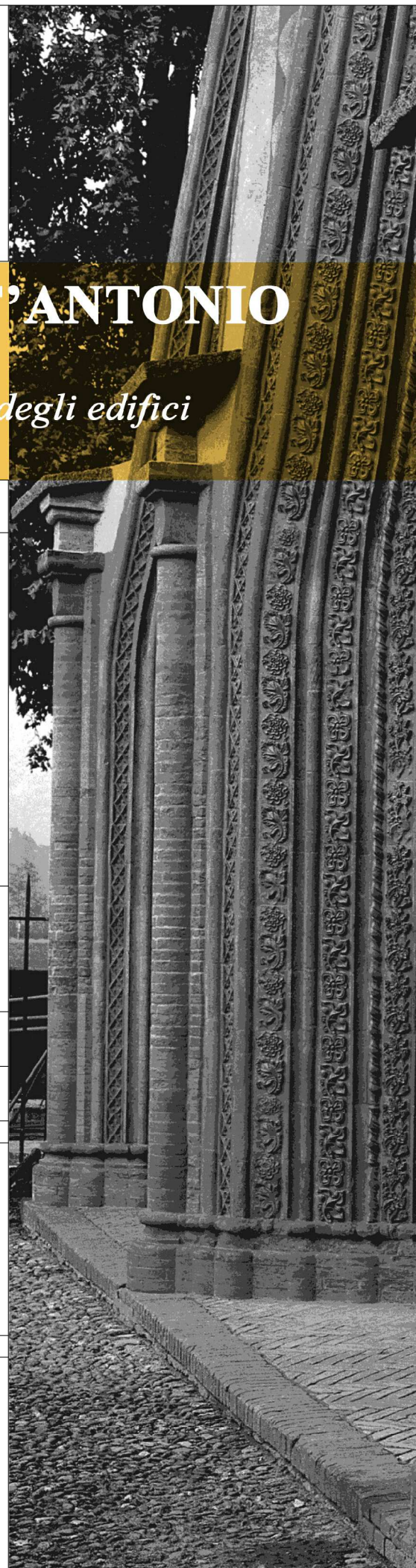
Arch. Stefania Giulio - Dott.ssa Roberta Tosetto - Arch. Vincenzo Scuderi

IL COMMITTENTE

LA SOPRINTENDENZA

IL PROGETTISTA

IL CONSULENTE



RELAZIONE TECNICA

La presente relazione riguarda il restauro e la riqualificazione funzionale di parte del complesso architettonico denominato “Cascina Ospedaletto”, sito nell’ambito del Concentrico Monumentale di Sant’Antonio di Ranverso. Gli immobili componenti la cascina sono per intero collocati sul territorio comunale di Buttigliera Alta e sono di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano di Torino.

L’insieme dei fabbricati che compongono l’oggetto d’intervento è costituito da una serie di edifici a destinazione rurale (stalle, rimesse, fienili, tettoie), un edificio a destinazione residenziale, costituente l’unità di abitazione annessa alla cascina, alcuni elementi o parti di edifici monumentali tra cui l’ingresso medievale all’antico Ospedale, e alcuni modesti fabbricati attuati in epoca recente e privi di specifica destinazione d’uso.

L’intero complesso architettonico è soggetto a vincolo da parte della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino ai sensi del D.Lgs. n. 42/04; i disposti in materia di regolamento urbanistico sono regolamentati dal vigente P.R.G.C., che a seguito della variante Strutturale approvata con D.G.R. n° 18-8580 del 14/04/2008, individua l’area del Tenimento di Sant’Antonio di Ranverso come zona F2 (Area per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale); ciò ribadisce il valore ambientale e documentario del nucleo storico e riconosce al Comprensorio di Sant’Antonio di Ranverso una molteplicità di destinazioni d’uso, in quanto sull’area sono presenti funzioni che, oltre a contenuti culturali, esprimono anche la vitalità di funzioni produttive.

Per quanto riguarda l’intervento di restauro e rifunzionalizzazione dei volumi presenti all’interno del lotto, si è tenuto conto, oltre che tutti gli strumenti legislativi di riferimento, anche della Convenzione Edilizia ai sensi dell’art.45 della L.R. 56/77 e S.M.I. tra il Comune di Buttigliera Alta e la Fondazione Ordine Mauriziano per la realizzazione del Piano di Recupero della Precettoria di Sant’Antonio di Ranverso.

LO STATO DI FATTO

L’impianto della “Cascina Ospedaletto” presenta caratteri formali e architettonici omogenei - ad esclusione del solo portale monumentale - nonostante esso sia caratterizzato da una serie di superfetazioni che nel corso degli anni si sono innestate all’interno del lotto, in funzione delle necessità del momento. Nello specifico si possono individuare le seguenti componenti:

1. Antica facciata dell’Ospedaletto antoniano comprendente l’ingresso monumentale prospettante sull’antica Via di Francia, fabbricato della pesa pubblica e strutture ad essa pertinenti, che hanno particolare rilevanza storica e architettonica con valore artistico e ambientale di assoluta priorità.
2. Edificio a civile abitazione di epoca medievale costituente corpo di fabbrica a due piani fuori terra con fronti principali rivolti a Nord e a Sud e sopraelevato nel XVIII secolo.
3. Fabbricati rurali costituenti la cascina, rispettivamente allineati sugli assi Nord-Sud e Est-Ovest appartenenti ad epoche storiche diverse, ma prevalentemente ottocentesche, a due piani fuori terra e sostanzialmente privi di spiccato valore architettonico ma di consistente volumetria e di importante valore ambientale.
4. Fabbricati di piccola dimensione, perlopiù addossati ai volumi predetti, di recente realizzazione e senza un particolare riscontro architettonico d’interesse.
5. Recinzioni, muri di contenimento, muri contro terra e muri di cinta di epoca antica e recente compresi alcuni ruderi o modeste emergenze architettoniche inerenti volumi edilizi oggi scomparsi quali le serre e rimesse di mezzi agricoli.

I caratteri costitutivi e le tecnologie impiegate sono sostanzialmente le seguenti:

- manto di copertura in coppi su ordito alla piemontese sorretto da strutture lignee costituite da capriate e e falsi puntoni;
- paramenti edilizi in laterizio faccia a vista, muratura mista con prevalenza di pietrame con ciottoli fluvial e laterizi di recupero;
- pareti esteriori intonacate con lesene in laterizio e corsi listati con mattoni faccia a vista;
- orizzontamenti interni con volte laterizie di differente tipologia, voltini in mattoni su profili in acciaio, solai lignei a cassettoni;
- scale in muratura o a struttura mista ligneo - laterizia;
- pareti intonacate e semplicemente tinteggiate a calce;
- pavimentazioni in cotto per gli ambienti di residenza, in ciottoli o lastre di pietra a spacco per gli ambienti rurali e agricoli.

IL PROGETTO

L'intervento illustrato graficamente negli elaborati di progetto prevede una gestione omogenea ed integrata degli interventi di restauro e risanamento sull'intero nucleo storico-artistico; si tratta quindi di un intervento con molteplici finalità, da un lato quella della riqualificazione degli spazi edificati e del restauro degli antichi edifici con il loro adeguamento alle nuove esigenze igienico – funzionali, la relativa eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e il consolidamento o la sostituzione degli elementi strutturali, interni o esterni degradati; dall'altro la sistemazione delle parti pubbliche, dell'arredo urbano, del verde pubblico all'interno del recinto dell'antico ospedaletto e la realizzazione di parcheggi a servizio pubblico

Per quanto riguarda la sistemazione del lotto incluso nel recinto murario è prevista una sua suddivisione dell'area in quattro parti funzionali, suddivisione evidenziata da due assi principali pedonali, uno in direzione Nord-Sud e l'altro in direzione Est-Ovest, paralleli ai tracciati storici perimetrali esistenti (vedi art.3.3 dell'allegato A del D.G.R n.37-227) e caratterizzati da filari di alberi ai lati. Le quattro aree che vengono a crearsi all'interno del lotto verranno trattate in modo differente (vedi tav. A02 e A03) e nello specifico:

- per l'area dove insistono i fabbricati, è prevista una quasi totale pavimentazione in acciottolato, con un'attenzione particolare al cortile principale racchiuso tra la Cascina dell'Ospedaletto e la porta medievale, area per la quale è stato previsto uno scavo archeologico e per la quale dovrà essere predisposto in fase di definizione posto scavo, un trattamento adeguato del sedime archeologico e della parte residuale dell'aia della soppressa cascina. Nella pavimentazione sarà quindi incluso un duplice trattamento della superficie di calpestio che evidenzii le costruzioni antiche emerse in sede d'indagine archeologica.
- L'ampia area verde a Ovest dei fabbricati sarà in parte lasciata libera mantenendo la storica coltura a prato a taglio foraggero, sebbene il trattamento della nuova cotica erbosa sarà adeguato in funzione della nuova destinazione d'uso prevista, e in parte destinata alla piantumazione e alla coltivazione di un frutteto caratterizzato dalla presenza di alberi da frutto di specie oggi in via di estinzione, con particolare riferimento ad un impianto arboreo che prevede l'impiego di antiche specie autoctone tipiche dell'area. La zona a frutteto sarà integrata da una sezione destinata alla coltivazione di epiente officinali e medicamentose e da una seconda area con aiuole destinate a orto.

- Sull'asse pedonale orizzontale è prevista una piccola area attrezzata per eventuali colazioni all'aperto.
- La fascia a nord nel lotto è stata destinata a parcheggio, il quale è servito da un ingresso indipendente adducente al viale centrale e contenente un numero massimo di 30 posti auto con relativa zona di sosta per gli autobus e piazzola attrezzata per i camper, dotata di sistemi di scarico delle acque reflue e un servizio di rifornimento idrico e allacciamento elettrico.

Gli interventi sopracitati sono stati pensati in modo tale da mantenere la naturale morfologia del terreno e perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità dell'impianto agricolo, adattando la nuova soluzione planimetrica alle linee compositive e ai margini degli spazi della trama agraria di riferimento.

E' prevista la demolizione di alcuni dei fabbricati presenti all'interno del lotto, in considerazione del loro stato di abbandono e del degrado strutturale che li interessa, nonché del fatto che non presentano una particolare rilevanza storica e possono considerarsi superfetazioni di epoca recente. La loro demolizione è peraltro auspicata dalle competenti Soprintendenze, tranne che per il volume posteriore al fienile laterale all'antico edificio dell'ospedaletto per il quale si propone il recupero a salvaguardia della volumetria esistente. Per il fabbricato rurale destinato a ricovero del bestiame, che attualmente risulta addossato alla porta monumentale medievale, di cui ne ingloba parte della struttura, è previsto il suo parziale abbattimento con la conseguente nuova edificazione con rotazione dell'asse prevalente in direzione Est-Ovest. Tale intervento era già stato previsto in anni passati dalla competente Soprintendenza al fine di consentire il restauro della parti monumentali medievali, compreso l'edificio destinato a civile abitazione. Mantenendo i caratteri costitutivi propri dell'edilizia storica del luogo, si propone un progetto la cui destinazione d'uso prevista è quella ricettiva, con inserimento nelle maniche edilizie esistenti e in quella di nuova edificazione di un numero massimo di 10 camere, disposte su due livelli, ciascuna dotata di servizi igienici e distribuite da percorsi esterni coperti tipo ballatoio alla piemontese. Nella porzione di edificio rurale conservato, risalente al 1939, è ricavata una sala polivalente dotata di focolare a legna con funzioni di servizio all'unità ricettiva.

Nel corpo di fabbrica più antico, situato al fondo dell'esistente cortile, verrà ubicata al piano terra l'area di accoglienza dei visitatori, l'office con la reception dell'ostello e i relativi spazi tecnici. I rimanenti locali del piano terra, debitamente restaurati, saranno destinati a sale espositive e di vendita di prodotti enogastronomici e agrituristici dell'area, mentre il piano superiore sarà destinato ad accogliere un alloggio di quattro ambienti riservato al personale che curerà la gestione del complesso alberghiero, con ingressi indipendenti rispetto ai percorsi pubblici di accesso.

Nel fabbricato rurale adiacente alla predetta cascina verrà ubicato il ristorante, con capacità di 60 coperti disposti su due livelli; il livello superiore, soppalcato, ripropone le attuali suddivisioni altimetriche che caratterizzano l'edificio con il relativo fienile. A lato del ristorante un corpo di manica trasversale, coperto da un tetto in coppi e direzionato da Est a Ovest accoglierà la nuova scala di comunicazione con il primo piano. Le camere del nuovo volume che fronteggia l'antico granaio o fienile, e che si apre sul cortiletto interno adiacente all'aia principale, sono distribuite su due livelli con orientamento nord-sud.

Le strutture architettoniche monumentali riceveranno un restauro e un recupero funzionale di tipo filologico, esteso anche alle facciate dell'edificio monumentale antico e ai muri di cinta.

Gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici esistenti e che caratterizzano il nuovo volume realizzato frontalmente allo storico fienile, sono rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e al mantenimento dei materiali caratterizzanti l'impianto originario. Già in questa prima fase, infatti, si sono tenuti in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originali, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei

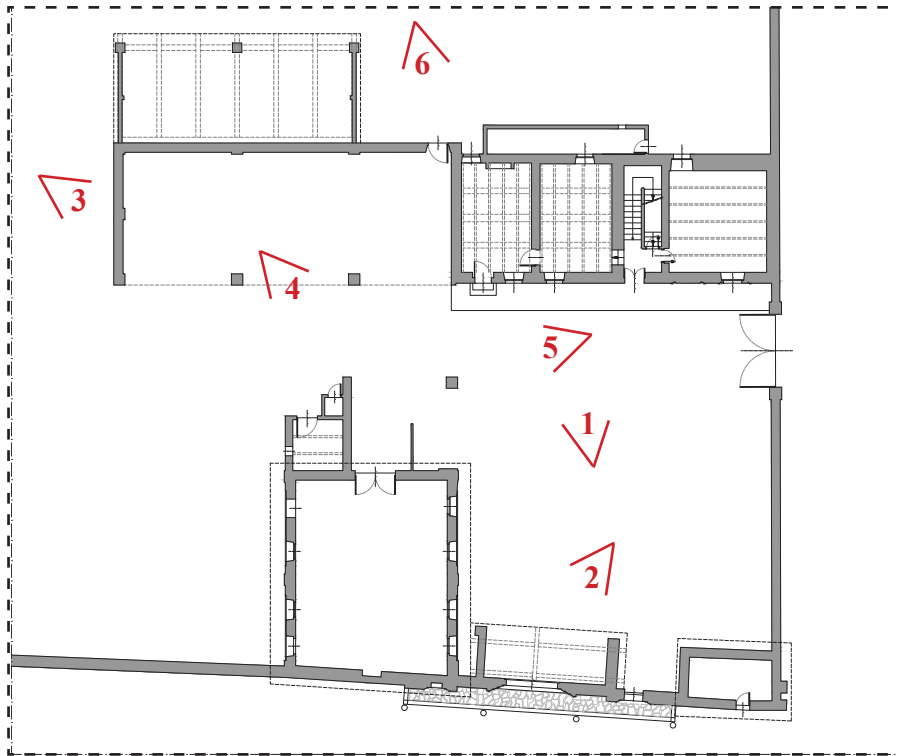
volumi edilizi, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.

Gli elementi che caratterizzano il progetto sono:

- Realizzazione di nuove coperture in coppi con ordito alla piemontese su strutture lignee costituite da capriate e puntoni come le coperture preesistenti, intervento che interessa sia i volumi storici soggetti a tutela, sia i nuovi fabbricati.
- Inserimento di Brise Soleil in legno che ricoprono quasi totalmente la facciata Sud dell'antico fienile adibito a ristorante. Il progetto prevede il tamponamento del fabbricato con una parete completamente vetrata, sulla quale saranno applicati questi particolari schermi ombreggianti in legno realizzati in doghe fisse per la protezione dall'eccessivo soleggiamento.
- Diversificazione dei tamponamenti esterni a seconda dell'orientamento e del volume sul quale si interviene. Per quanto riguarda il nuovo fabbricato si prevede di utilizzare il laterizio faccia a vista nel piano terra e nei pilastri che caratterizzano i fronti Sud e Nord; questo trattamento superficiale evidenzia la scansione delle facciate, che riprende il telaio architettonico del prospetto Sud del retrostante fienile. La parete Nord di quest'ultimo sarà poi trattata a intonaco. Per quanto riguarda i tamponamenti degli edifici storici, si interverrà per fasi successive, con una prima fase di analisi dello stato di conservazione del manufatto, successivamente l'individuazione delle cause di alterazione dei punti in cui sono presenti tracce di degrado e infine individuare i metodi di intervento più appropriati tenendo conto della preesistenza.
- Per quanto riguarda gli infissi di tutti i volumi, si prevede l'inserimento di serramenti in legno con tipologie e forme analoghe a quelli preesistenti, inclusi gli schermi interni ed esterni.
- La distribuzione all'interno del lotto e tra un fabbricato e l'altro avviene attraverso percorsi esterni caratterizzati da pensiline in legno che richiamano gli stessi elementi a doghe dei frangisole. Sempre in legno è realizzato anche il ballatoio esterno che permette la distribuzione delle camere all'interno del nuovo volume.

ALLEGATI

LO STATO DI FATTO



1) Stato di fatto - Prospetto dell'Ospedaletto



2) Stato di fatto - Retro del portale gotico storico



3) Stato di fatto - Prospetto Ovest del fienile



4) Stato di fatto - Vista della tettoia



5) Stato di fatto - Vista della tettoia

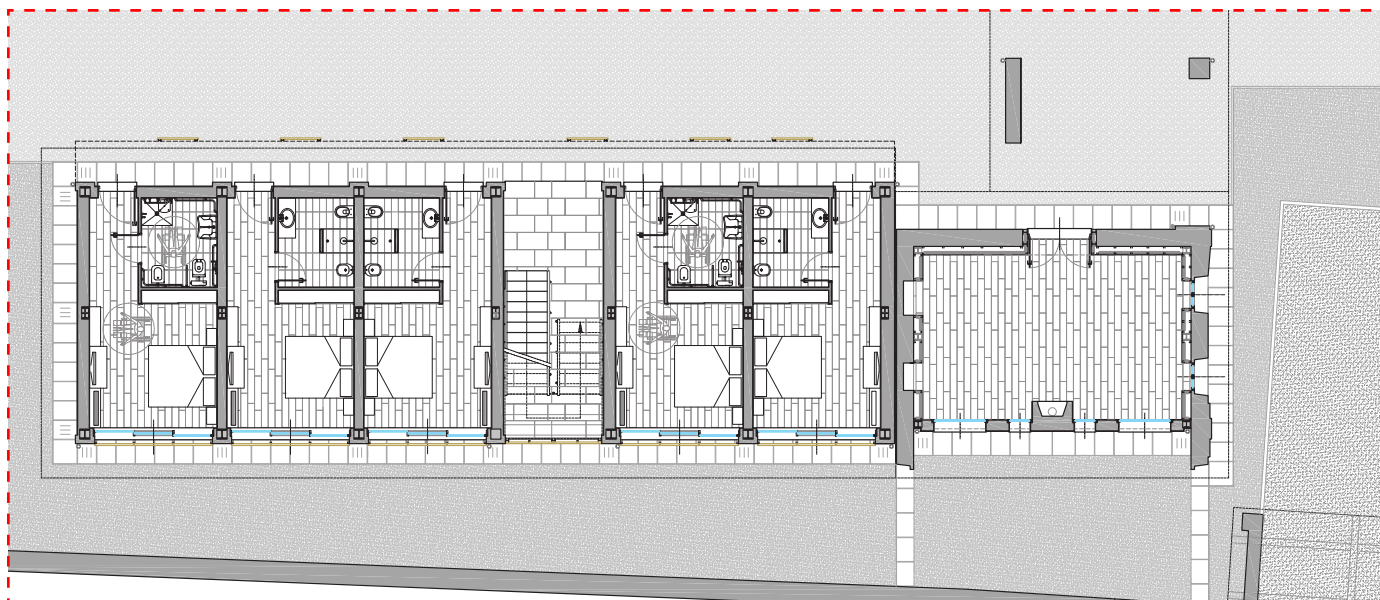


6) Stato di fatto - Vista della tettoia

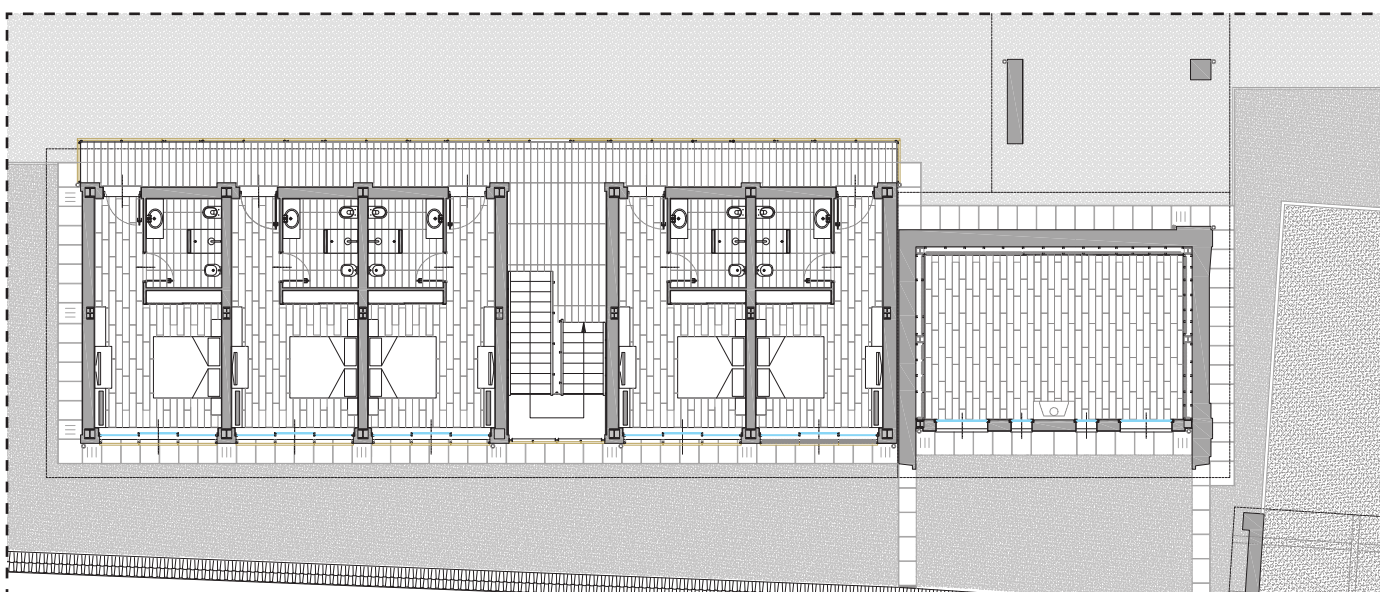
IL PROGETTO



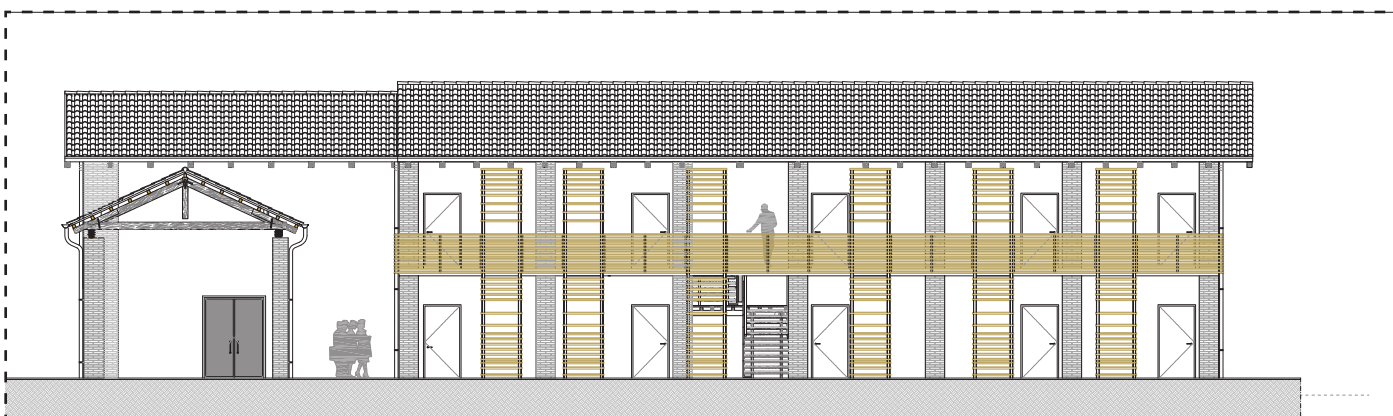
1) Planimetria generale - fuori scala



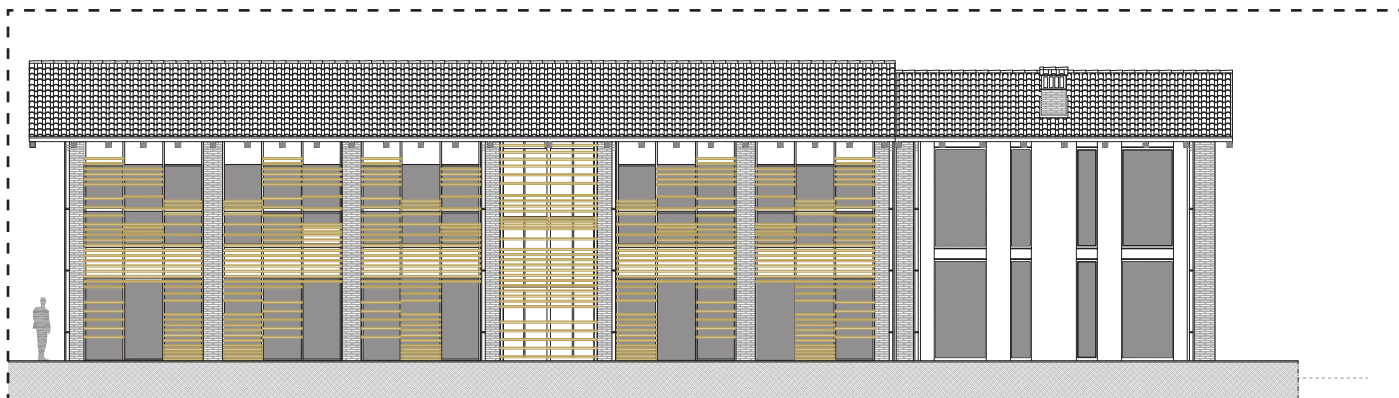
2) Pianta piano terra dell'albergo - fuori scala



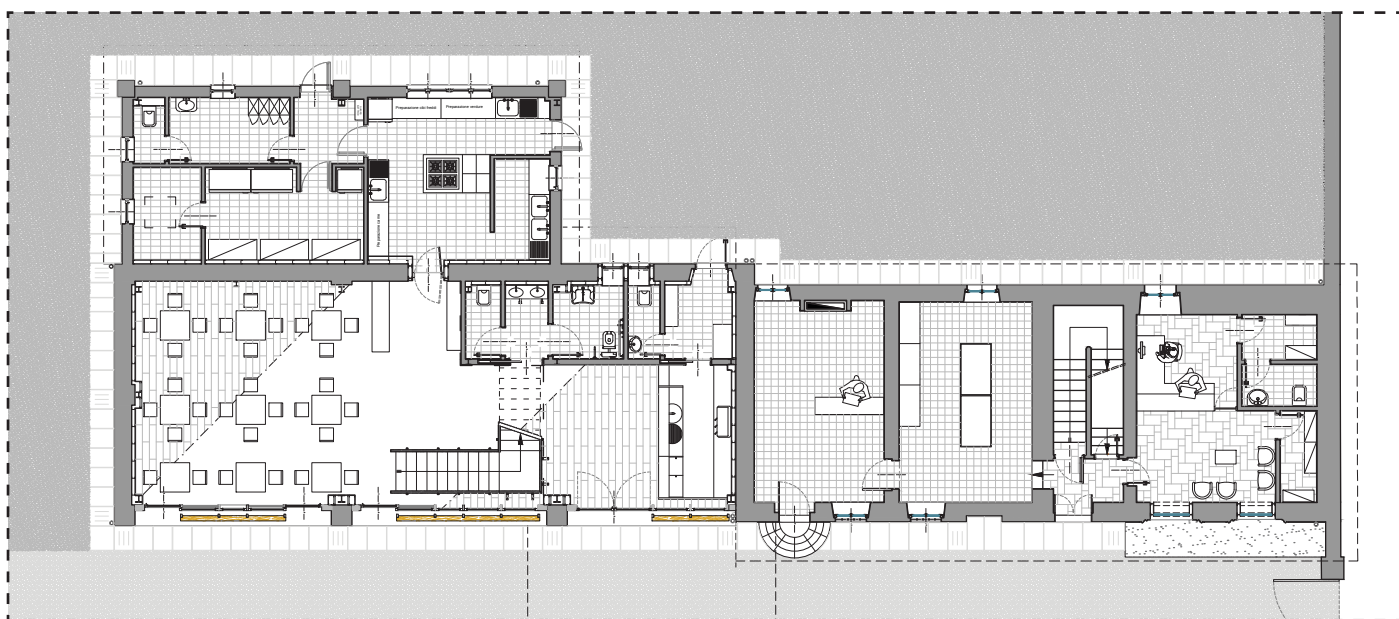
3) Pianta piano primo dell'albergo - fuori scala



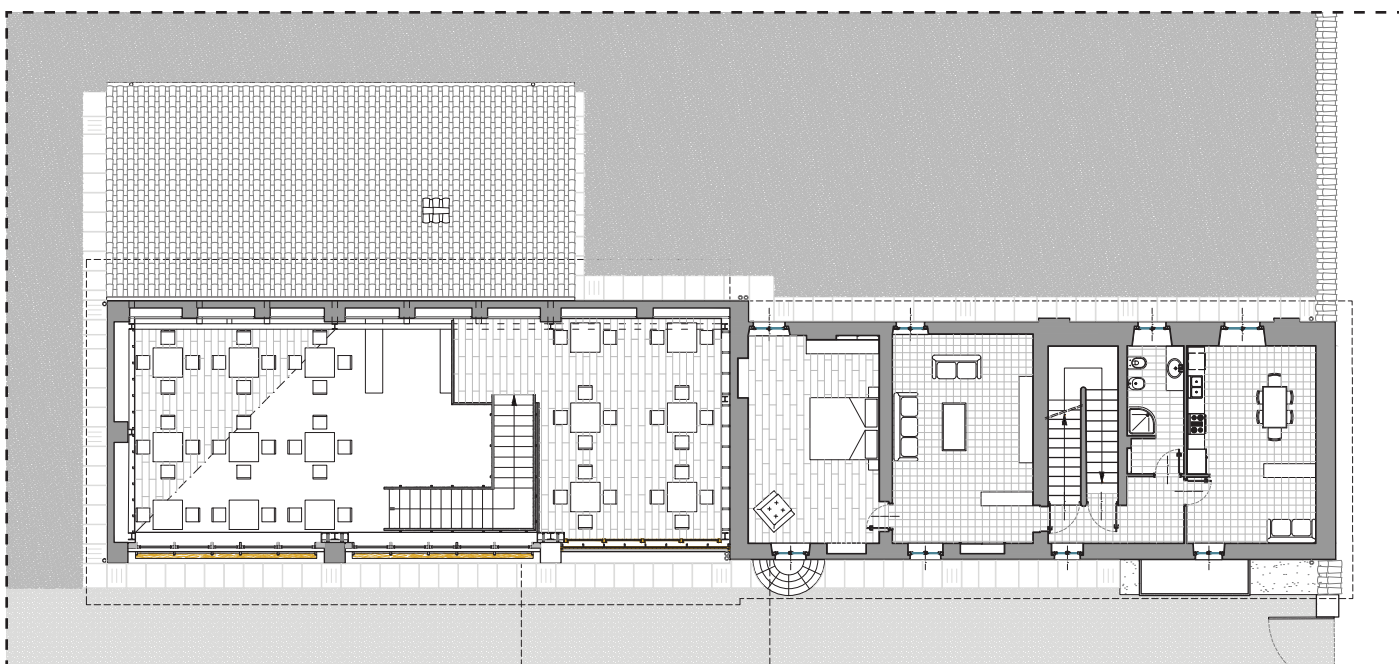
4) Prospetto Nord dell'albergo - fuori scala



5) Prospetto Sud dell'albergo - fuori scala



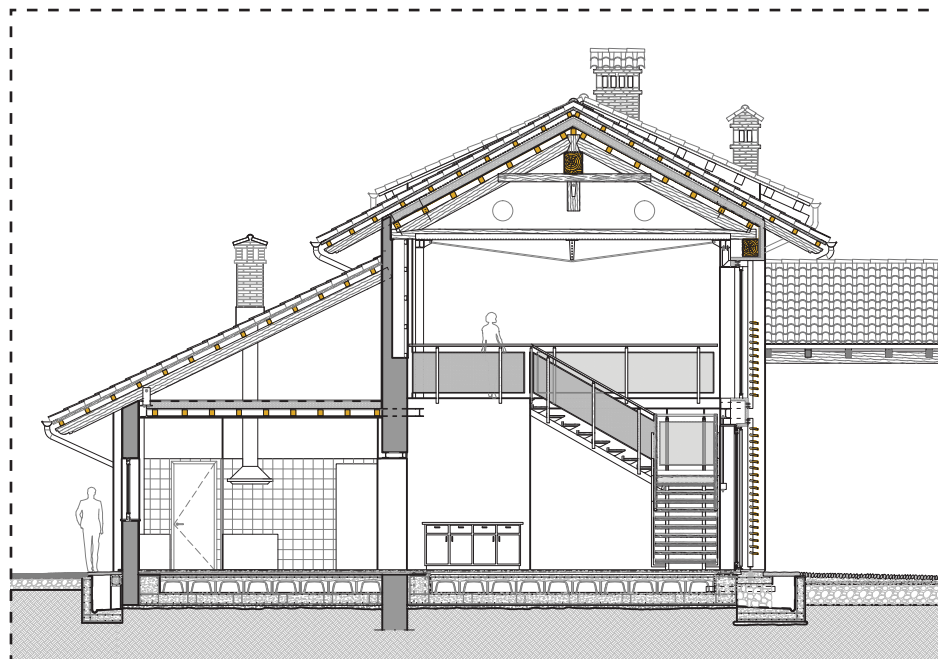
6) Pianta piano terra del ristorante e dell'ospedaletto - fuori scala



7) Pianta piano primo del ristorante e dell'ospedaletto - fuori scala



8) Prospetto Sud del ristorante e dell'ospedaletto - fuori scala



9) Sezione del ristorante e dell'ospedaletto - fuori scala