

	Comune di Castagnole delle Lanze	Regione Piemonte
		Provincia di Asti

Ricomposizione volumetrica di edifici esistenti siti tra piazza Balbo e piazza Marconi		<u>Piano di recupero di iniziativa privata</u>
Committente Marconi 18 s.r.l	Progettista Arch. Valentina Bottallo	
Identificazione catastale Foglio 17 particella 438 Foglio 18 particella 517		

**RELAZIONE TECNICA
Progetto**

Allegato	3
	20-02-2019

FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'obiettivo del Piano di Recupero è quello di restituire una nuova dignità architettonica ad un fabbricato oggi degradato, importante per la sua storia, ubicazione e ruolo all'interno del centro storico.

Il progetto, considerando lo stato di degrado dei fabbricati esistenti, la parte di fabbricata già demolita e crollata, la tipologia del fabbricato, prevede lo sgombero delle parti di fabbricato crollate, la demolizione parziale delle parti fatiscenti, e la successiva ricostruzione e ricomposizione volumetrica dell'edificio, rispettando nella ricostruzione la connotazione estetico-architettonica dell'immobile, nonché le destinazioni d'uso originarie. Non mutando le attuali destinazioni, si mantiene la sintonia urbanistica dell'area. Verranno realizzate unità commerciali al piano terra e unità abitative di varie dimensioni e tipologie al piano primo e secondo.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

In conseguenza dell'avanzato stato di degrado precedentemente documentato, il progetto prevede la demolizione delle parti fatiscenti e la parziale ricostruzione dei fabbricati, mantenendo il più possibile la distribuzione planimetrica e l'alternanza di volumi originarie, al fine di realizzare unità abitative adeguate alle esigenze odierne e alle attuali normative igienico sanitarie, nel pieno rispetto della tipologia e cercando di recuperare gli elementi caratterizzanti l'edificio.

Il blocco principale con affaccio su piazza Balbo e piazza Marconi avrà al piano terreno delle aree commerciali e ai piani superiori comprenderà 11 alloggi di varia metratura e tipologia.

L'intervento si svilupperà per tre piani fuori terra ed una piccola parte di sottotetto con altezza maggior di mt 1.80 , e riprenderà la sagoma originaria. Particolare attenzione è stata posta sull'impatto del nuovo edificio nei confronti delle costruzioni confinanti, l'edificio infatti rispetterà l'ingombro volumetrico, l'interasse dei piani e l'altezza degli edifici confinanti. Il prospetto su piazza Marconi è stato progettato in armonia con l'edificio adiacente: i balconi presenteranno la stessa altezza e verrà ripreso l'elemento del cornicione proprio per enfatizzare il senso di continuità del costruito. Anche l'elemento della facciata piena senza arretramenti è stato scelto per avere lo stesso rapporto dei piani dell'edificio adiacente. Con il progetto delle cornici, dei balconi e della copertura è stata creata una "torretta" nella posizione ad angolo tra le due piazze proprio per riprendere l'alternanza originaria dei volumi e dare valore all'edificio. Gli elementi decorativi significativi dello stato attuale vengono riproposti in questa parte dell'edificio proprio per enfatizzare la loro importanza. Gli altri prospetti sono caratterizzati da una

scansione regolare delle aperture e grandi balconate per poter usufruire al pieno delle viste panoramiche. La parte interna è stata progettata mantenendo uno degli elementi cardine dello stato attuale: la struttura a ballatoio, con due livelli di balconate che proseguono negli edifici adiacenti. Il progetto ha anche la peculiarità di ridare vita alla corte interna, ad oggi in grande stato di abbandono, con la chiusura della cisterna e l'eliminazione delle parti pericolanti e la sistemazione di parte del cortile interessata da opere di puntellamento .

L'edificio si svilupperà su tre piani fuori terra ed una porzione di sottotetto :

- PIANO TERRA: Il piano terra mantiene la destinazione d'uso commerciale, il progetto prevede la creazione di portici ad uso pubblico per permettere una maggior valorizzazione delle unità commerciali, creare un percorso pedonale protetto e permettere un maggior collegamento con il tessuto urbano esistente. I portici saranno caratterizzati da arcate e da un motivo decorativo.
- PIANO PRIMO: Il piano primo mantiene la destinazione d'uso residenziale, verrà frazionato per realizzare unità abitative.
- PIANO SECONDO: Il piano secondo mantiene una destinazione d'uso residenziale, verrà frazionato per realizzare unità abitative.
- PIANO SOTTOTETTO: Per il piano sottotetto viene richiesto un cambio di destinazione d'uso per la parte di h superiore ad 1.80 m, per un totale di mc 309 che avranno destinazione d'uso residenziale.

LAVORAZIONI

L'intervento prevede i seguenti lavori:

- Messa in sicurezza del fabbricato propedeutica alla demolizione.
- Demolizione di tutti le parti di fabbricato fatiscenti e/o pericolanti
- Consolidamento del piano interrato
- Realizzazione di struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento
- Realizzazione nuova copertura con piccola e grossa orditura del tetto, realizzata in legno, con manto di copertura in coppi realizzati con i coppi recuperati dal vecchio manto di copertura
- Realizzazione di muratura perimetrale a intercapedine isolata
- Realizzazione di nuove tramezzature in mattoni forati,
- Realizzazione degli impianti elettrico, idrico sanitario e termico
- Intonacatura con malta a base di calce delle pareti esterne e degli interni
- Sostituzione e realizzazione di nuovi serramenti
- Realizzazione di nuovi pavimenti e rivestimenti
- Tinteggiatura esterna ed interna.

MATERIALI

Particolare attenzione verrà posta nel recupero degli elementi caratterizzanti gli edifici e nella scelta dei materiali da impiegare riferendosi a tipologie e materiali tipici dell'architettura del luogo. In particolare si prevede di utilizzare:

- Serramenti in legno di tipologia tradizionale con persiane alla piemontese
- Balconi in lastra di pietra e modiglioni in pietra, ringhiere in ferro con disegno a barre verticali semplice con h di 1.10 come da Regolamento edilizio
- Tetto con struttura lignea e manto di copertura in coppi recuperati dall'attuale copertura
- Gronde e pluviali in rame
- Cancelli dell'androne in ferro
- Pavimentazione dei marciapiedi cortile in pietra.
- Tinteggiatura esterna saranno impiegati colori tradizionali, tenui e finalizzati a ritrovare una graduale armonia cromatica con il contesto.
- Zoccolatura al pian terreno con bugnato simile a quello del fabbricato adiacente
- Cornici attorno alle finestre sul prospetto ovest e sulla torretta
- Le cornici e il bugnato sono volutamente interrotti nel prospetto nord per una scelta estetica al fine estetico di enfatizzare l'angolo.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Verranno eseguite le seguenti opere di urbanizzazione:

PORTICI USO PUBBLICO

Realizzazione di portici ad uso pubblico di 90 mq , lungo i prospetti su Piazza Balbo e Piazza Marconi con pavimentazione in pietra di Luserna a spacco in lastre rettangolari .

FOGNATURA BIANCA E NERA (mista)

- Ristrutturazione della fognatura esistente in cls \varnothing 31 per il tratto Piazza Balbo e allaccio di collegamento alla fognatura lato Prelo, mediante realizzazione di nuove condotte in PVC rigido ad alta resistenza a norme UNI EN 1401 -1. La profondità della tubazione è stata calcolata tenendo conto della lunghezza che la stessa deve percorrere per allacciarsi alla fognatura lato del Prelo. Prima dell'allaccio si prevede la realizzazione di un pozzetto delle dimensioni di cm 40 x 40 in elementi prefabbricati con chiusino in telaio pvc antiurto, provvisto di sistema di bloccaggio, apertura/chiusura. L'allacciamento del fabbricato oggetto di P.d.R. non è oggetto di computo . I percorsi le quote e le misure ed i materiali previsti sono desumibili dalle tavole urbanizzazione e dal computo metrico allegato
- Ristrutturazione canalizzazione della cisterna esistente di raccolta acque piovane nel cortile interno fino all'allaccio con la fognatura tramite l'utilizzo di tubazioni in PVC rigido per fognature serie UNI EN 1401-1

RETE ELETTRICA

- Predisposizione della canalizzazione previste da enel tramite cavidotto incassato in facciata
- RETE IDRICA
L'allacciamento alla rete idrica previsti mediante collegamento con la conduttore principale che passa su Piazza Balbo sarà realizzato come da norme tecniche previste dall'acquedotto Valtiglione.
- RETE TELEFONICA La richiesta della Telecom in tutti gli interventi prevede la rimozione degli esistenti cavi di facciata, da riposizionarsi nelle tubazioni incassate in facciata, complete delle scatole di derivazione.
La descrizione di tali opere è rappresentata alla tavola delle opere di urbanizzazione e nel computo metrico,

- ILLUMINAZIONE PUBBLICA L'intervento prevede la predisposizione del punto luce esistenti all'angolo tra Piazza Balbo e Marconi e l'altro che all'angolo con il prospetto del Prelo. Sarà pertanto predisposto il cavidotto incassato in facciata con i materiali e le misure previste nel computo metrico allegato.