

PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI BUSCA

PROGETTO
PER LA RISTRUTTURAZIONE DI UN
FABBRICATO RESIDENZIALE ESISTENTE
Via Costanzo Rinaudo

COMMITTENTE
Sig.ri GALLO Marco,
ROSSO Marco e RAMONDA DORIANA

ELABORATO GRAFICO

Relazione Illustrativa

ALLEGATO

DOC.1

SCALA

.....

DATA Marzo 2020

I COMMITTENTI

.....
Architetto
Fabrizio NA&I
Via Costanzo Rinaudo n.1
12022 - BUSCA (CN)
Tel: 0171/932007
E-mail: studionasifabrizio@gmail.com

.....
STUDIO DI PROGETTAZIONE A&B
Luca BONO Architetto
Via Roma n.181
12023 - CARAGLIO (CN)
Tel/Fax: 0171/618243
E-mail: arch.lucabono@libero.it

.....
Geometra
Giancarlo ARMANDO
Via laghi di Avigliana n.27
12020 - San Chiaffredo-TARANTASCA (CN)
Tel: 0171/940006
E-mail: info@geometragiancarloarmando.it

.....
FILE: L:\Archivio Disco 2\LAVORI 2019\Rosso Marco\Ristrutturazione Casa Busca\Disegni\Piano di Recupero - Comunale.rvt

CITTA' DI BUSCA
PROVINCIA DI CUNEO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
PIANO DI RECUPERO

EDIFICIO A BLOCCO COSTITUITO DA CORPI DI
FABBRICA ADIACENTI SITUATO IN BUSCA,
PROSPICIENTI VIA COSTANZO RINAUDO TRA
VICOLO 4 E VICOLO 5

Committenti:

- **GALLO Marco** nato a CUNEO il 17/07/1969. C.F: GLLMRC69L17D205P
- **ROSSO Marco** nato a CUNEO il 22/09/1972. C.F: RSSMRC72P22D205G
- **RAMONDA Doriana** nata a CUNEO il 03/05/1974. C.F: RMNDRN74E43D205W



RELAZIONE TECNICA

I sottoscritti:

- Dott. Arch. Nasi Fabrizio nato a Busca (CN) il 15/11/1969, con Studio in Busca (CN), Via C. Rinaudo, 1, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n. 768, su incarico conferitogli dalla Committenza, sig. Gallo Marco nato a Cuneo il 17/07/1969, residente a Busca in Via Costanzo Rinaudo Vicolo 5 n.2, CF: GLLMRC69L17D205P;

- Dott. Arch. BONO Luca, nato a Fossano (CN) il 14.06.1982, con Studio in Caraglio (CN) Via Roma n. 181, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n. 1602 e Geom. ARMANDO Giancarlo, nato a Cuneo il 08.07.1972, con Studio in Tarantasca (CN) Via Laghi di Avigliana n.27, Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2330, su incarico conferitogli dalla Committenza Rosso Marco nato a Cuneo il 22/09/1972. C.F: RSSMRC72P22D205G, Ramonda Doriana nata a Cuneo il 03/05/1974. C.F: RMNDRN74E43D205W di procedere nella stesura degli elaborati e della documentazione necessaria da inoltrare al comune di BUSCA (CN) per la richiesta di Piano di Recupero relativo all'immobile, edificio a blocco costituito da corpi di fabbrica adiacenti situato in Via Costanzo Rinaudo tra Vicolo 4 e Vicolo 5, catastalmente identificato al Foglio 55 mapp. 172, 327 e 173 espongono di seguito il lavoro descrittivo:

PREMESSA

L'edificio oggetto della presente relazione, è costituito un blocco eterogeneo di corpi di fabbrica posti in aderenza tra loro con unità immobiliari di differenti proprietà. Il corpo di fabbrica identificato dal mappale 172 è di proprietà della ditta Marco GALLO, (Atto Pubblico del 17/07/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2009 Repertorio n.: 70924 Rogante: Parola Carlo Alberto), situato all'angolo tra il Vicolo 5 e la Via Costanzo Rinaudo al n. civico 13 sarà qualificato Lotto 1. Il corpo di fabbrica identificato dal mappale 327 (Atto Pubblico del 18/06/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/06/2018 Repertorio n.: 27585 Rogante: Pilepich Barbara) è di proprietà della ditta ROSSO Marco e RAMONDA Doriana. Questo edificio è situato tra il mappale 172 e il mappale 173 e sarà qualificato Lotto 2.

L'unità immobiliare identificata dal mappale 173, (Atto Pubblico del 30/06/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2008 Repertorio n.: 92690 Rogante: Musso Mario), situata all'angolo tra il Vicolo 4 e la Via Costanzo Rinaudo al n. civico 11, è di proprietà della ditta ROSSO Marco e RAMONDA Doriane e sarà qualificato Lotto 3.

E' intenzione della stessa Committenza congiuntamente procedere nella ristrutturazione e nella riqualificazione del fabbricato in proprietà. L'intervento edilizio in progetto e da considerarsi come "Ristrutturazione di tipo B" pertanto necessita della presentazione di Piano di Recupero. L'immobile oggetto di Piano di Recupero, ricade nello strumento Urbanistico Vigente del comune di BUSCA in "R1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI A CARATTERE STORICO ARTISTICO DOCUMENTARIO - Art.18 , Tab.R1" in base al Progetto di P.R.G.C.: Variante Parziale n.9 approvata con D.C.C. n.25 del 31/07/2014. (Base Cartografica: Composizione Catastale 1:1000), distinto in mappa al Foglio 55 mapp. 172,173,327.

IL COMPLESSO EDIFICATO – SITUAZIONE ATTUALE



La data di costruzione iniziale del fabbricato si presume risalga tra la fine dell'ottocento e l'inizio del novecento. Originariamente il complesso dei fabbricati aveva una

destinazione di carattere residenziale, tipico del luogo, al piano terreno la destinazione d'uso era di carattere residenziale con annessi magazzini, depositi. Ai piani superiori la destinazione d'uso era prettamente di carattere abitativo. L'edificio plurifamiliare è inutilizzato e non abitato da parecchi anni. Il fabbricato è costituito da più corpi di fabbrica che compongono un agglomerato racchiuso da due Vicoli ortogonali alla Via Costanzo Rinaudo. L'immobile è contiguo a fabbricati di altra proprietà sul lato Sud. Il lato Nord affaccia sulla Via Costanzo Rinaudo, I fianchi Est ed Ovest del complesso edilizio affacciano sui Vicoli IV e V della stessa Via Costanzo Rinaudo. L'immobile è caratterizzato da un andamento altimetrico discontinuo con quote diverse raccordate tra di loro.

Il lotto 1 è composto da un piano terreno ed un piano primo a destinazione residenziale collegati da una scala interna in muratura, un sottotetto non utilizzato con una parte soppalcata in legno che si accede dal piano primo tramite una scaletta lignea.

Il piano terreno è costituito da una cucina, un soggiorno due camere ed un piccolo w.c. La cucina è prospiciente sulla Via Costanzo Rinaudo. Dal locale soggiorno con aperture sul Vicolo V, si accede alla prima camera con affaccio su cortile interno. Dalla prima camera si passa alla seconda camera che ospita un piccolo locale w.c. In questo locale è presente la scala di accesso ai vani superiori.

Il lotto 2 è composto da un piano cantinato, un piano rialzato e un piano primo a destinazione residenziale ed un piano sottotetto non utilizzato.

Il piano rialzato si sviluppa su tre vani residenziali (una cucina ingresso, una camera ed un bagno attiguo. L'ingresso all'alloggio del piano rialzato comprende un vano scala che permette l'accesso al piano superiore. Il piano primo è composto da due camere ed una cucina.

Il lotto 3 è composto da un piano cantinato, un piano terreno, un piano primo e secondo a destinazione residenziale.

Al piano terreno, lungo la via pubblica si sviluppa la zona residenziale dell'unità immobiliare composta da un ingresso cucina con locale cucinino annesso dal quale si accede ad un disimpegno che collega un bagno ed una camera. Il cortile interno del piano terreno si addossa lungo il vicolo IV. Dal cortile interno si accede ad un secondo locale bagno, un ripostiglio e un vano scala che porta ai piano superiori.



Il piano primo, attualmente ospita una seconda unità residenziale composta da un locale adibito a deposito, due camere un disimpegno, una cucina e un bagno. Il vano scala permette il passaggio al piano superiore della stessa unità abitativa è composto da uno sgombero, un ripostiglio una camera con terrazzo attiguo dal quale si accede ad un bagno esterno.

L'organismo portante ed architettonico del complesso edilizio è sostanzialmente omogenea e simile per tutti i tre lotti. La struttura verticale è costituita da muratura portante in pietra e mattoni pieni ai piani interrati. La muratura si rastrema in elevazione. Dal piano primo i muri portanti sono composti dai soli elementi laterizi. Al piano interrato e rialzato gli orizzontamenti sono strutture composte da putrelle in acciaio e voltini in laterizio. Ai piani superiori i solai sono in parte in legno e in parte in putrelle e laterizi. La copertura esistente dell'intero fabbricato è costituita da piccola e grande orditura in legno con manto in coppi vecchi. Esternamente le facciate del fabbricato sono rivestite con intonaco liscio tinteggiato, tranne il lotto 3 che è rivestito da una intonacatura a rinzaffo apportata nel periodo degli anni '60 non conforme ai canoni architettonici originari del fabbricato. I serramenti esistenti esterni sono in legno verniciato con persiane. I balconi attuali sono in cemento intonacati. Il parapetto è costituito da montanti metallici verticali conclusi superiormente da un corrimano. Dal punto di vista architettonico l'edificio, esistente, esternamente presenta un aspetto sobrio e rispondente ai canoni delle costruzioni edificate nei primi anni del secolo scorso. L'intervento di ristrutturazione si rende necessario in quanto le strutture portanti e la copertura necessitano di un intervento edilizio di recupero urgente, visto le condizioni statiche non ottimali dovute ad una mancata manutenzione continuativa nel tempo, e per migliorare l'aspetto generale esterno con un integrazione idonea ed adeguata all'area in cui si trova.

L'INTERVENTO IN PROGETTO

L'intervento in progetto consiste nel recupero della parte non abitativa, del volume esistente con mutamento di destinazione d'uso a carattere residenziale della porzione originariamente destinata a servizio deposito. Il progetto è volto alla ottimizzazione funzionale dell'immobile, integrato nel tessuto architettonico esistente e nel miglioramento delle accessibilità e fruibilità della struttura residenziale. Il piano



interrato verrà modificato in modo da distribuire due locali ad uso cantina, con uno spazio comune di distribuzione.

Il lotto 1 ospiterà un'unità abitativa al piano terreno costituita da un ingresso con locale studio, un disimpegno una cucina soggiorno, due camere ed un bagno. L'ingresso unico al piano terreno è anche il vano scala che permette l'accesso al piano superiore. Al piano primo sarà realizzata la seconda unità abitativa con una cucina soggiorno, disimpegno due bagni ed una camera matrimoniale. Dal soggiorno tramite una scala interna si accede ad un locale sottotetto soppalcato che sarà illuminato ed areato tramite un abbaino che prospetta sulla Via Costanzo Rinaudo.

I lotti 2 e 3 verranno uniti per comporre un unico edificio ad uso residenziale. Il fabbricato include due unità immobiliari indipendenti ad uso residenziale ed una parte dell'edificio sarà destinato ad ampliamento dell'abitazione confinante che è della stessa proprietà ROSSO - RAMONDA.

Al piano interrato verranno realizzati due locali cantinati a servizio delle unità abitative superiori. Al piano terreno sono previste le autorimesse prospicienti il vicolo IV, i vani scala e di ingresso comuni, una unità abitativa ed un locale ascensore comune per migliorare l'accessibilità alle unità residenziali ed una loro migliore distribuzione.

L'alloggio al piano terra sarà composto da una cucina soggiorno rivolta verso Via Costanzo Rinaudo, un disimpegno dal quale si accede alla camera e al bagno padronale. Le autorimesse rimarranno di pertinenza dell'unità abitativa oggetto di ampliamento comprendente una parte del nuovo edificio ed una dell'immobile confinante. Il piano primo include un'altra unità abitativa indipendente posta su due livelli e l'ampliamento residenziale dell'unità confinante.

L'allargamento dell'unità residenziale di proprietà attuale permette di ottenere locali destinati alla zona notte comprensivi di lavanderia camere e wc oltre un terrazzo esterno rivolto sul Vicolo IV. Il piano superiore sarà realizzato grazie all'intervento di ristrutturazione che prevede una sopraelevazione di m. 1,20 al fine di rendere usufruibile ed abitabile il sottotetto.

Grazie a questo ampliamento altimetrico si prevede la realizzazione di spazi residenziali aggiuntivi.



L'ADEGUAMENTO STRUTTURALE

In fase preliminare della progettazione strutturale, sono previste indagini conoscitive in loco del manufatto preesistente e indagini geologiche preventive in modo da ottenere il più alto grado di acquisizione della capacità strutturale attuale e valutare la migliore scelta di intervento strutturale sul manufatto.

L'immobile verrà completamente adeguato alla normativa sismica nazionale sostituendo gli elementi fragili della struttura con altri costituiti da materiali a maggiore capacità resistente.

Tutti gli orizzontamenti saranno adeguati ed in parte sostituiti con solai ad elevata resistenza sismica. Tutte le componenti strutturali saranno collegate tra loro in modo da garantire il sufficiente comportamento scatolare della struttura.

Le partizioni strutturali verticali saranno realizzate in muratura portante in mattoni laterizi, gli orizzontamenti saranno prevalentemente in laterocemento con cordolatura perimetrale rigida di collegamento agli appoggi.

Il tetto sarà completamente ricostruito in orditura lignea con manto di copertura in coppi vecchi.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

In particolare verranno seguite le seguenti operazioni:

1. La rimozione dei serramenti esistenti, la demolizione della copertura, dei solai interni in putrelle e laterizio, delle scale interne, dei balconi, la demolizione parziale dei muri perimetrali per la formazione delle nuove aperture e delle nuove disposizioni degli spazi interni, lo smantellamento degli impianti tecnologici esistenti;
2. Il rifacimento di parte della muratura perimetrale portante con l'adeguamento sismico con rinforzo strutturale delle partizioni verticali esistenti che verranno mantenute;
3. La sopraelevazione del fabbricato con la costruzione di muratura portante verticale in mattoni laterizi ad elevata capacità di resistenza sismica
4. Il rifacimento completo della copertura con la ricostruzione del cornicione perimetrale;



5. La realizzazione dei nuovi solai in orditura tradizionale principale e secondaria in latero cemento;
6. La realizzazione di due nuove scale con annesso ascensore oleodinamico che collegherà il piano terreno con il piano primo, secondo e sottotetto;
7. La costruzione dei balconi, con piano di calpestio costituito da lastra in pietra di Luserna e modiglioni in pietra;
8. La riqualificazione sull'involucro dell'immobile nel rispetto delle normative in materia di risparmio energetico con lavori che permetteranno di raggiungere un indice ottimale di prestazione energetica. Verranno utilizzati materiali coibenti in modo da non essere invasivi a livello estetico sul manufatto edilizio.
9. La distribuzione delle nuove unità residenziali e commerciali con nuova ripartizione interna;
10. L'esecuzione degli impianti tecnologici individuali per ogni unità immobiliare, (impianto idrico sanitario, elettrico, telefonico, termico)
11. La realizzazione degli impianti tecnici centralizzati e di tutti gli impianti tecnologici condominiali;
12. La realizzazione degli intonaci interni ed esterni;
13. La realizzazione dei nuovi pavimenti, dei rivestimenti;
14. La posa dei nuovi serramenti esterni in legno "alla piemontese" con persiane in legno laccato;
15. La fornitura e posa dei serramenti interni;
16. Nuovi alloggiamenti di allacciamento alle utenze su parti private;
17. Tinteggiatura interna ed esterna



I lavori di ristrutturazione verranno realizzati tenendo conto delle prescrizioni seguenti:

- Il manto di copertura sarà realizzato su orditura primaria e secondaria in legno con passafuori;
- Le teste di camino sulla copertura saranno realizzati in mattoni antichizzati o tinteggiati;
- I balconi esterni saranno costituiti da una lastra in pietra di Luserna e modiglioni in pietra, ringhiere con profili di acciaio verniciato a disegno semplice;
- I Canali di gronda, pluviali e faldali saranno in lamiera di rame e/o similare;
- Gli intonaci e la rasatura esterna sarà di tipo tradizionale eseguiti con frattazzo alla piemontese;
- Tutti gli infissi esterni saranno realizzati in legno con persiane di taglio tradizionale;
- Intonaco civile per interni eseguito in malta bastarda di calce e cemento, lisciatura con frattazzo fine e sovrastante pastinatura in grassello di calce dolce;
- Pavimentazioni interne realizzate con i seguenti materiali: pavimentazione scala in pietra di Luserna, piastrelle in monocottura per cucine, legno, cotto e monocottura per soggiorni e camere, rivestimenti in piastrelle di ceramica per bagni e cucine;
- Porte interne in legno tamburato;
- Soglie e davanzali in pietra di Luserna;
- La tinteggiatura esterna sarà concordata con l'Amministrazione Comunale.

Gli impianti tecnologici saranno realizzati nella seguente modalità:

- Impianto elettrico sottotraccia con canaline secondo Norma IEC 60695-2-11 per il passaggio dei cavi, scatole di derivazione, punti luce a parete e soffitto, contatori e interruttori magnetotermici di sicurezza;



- Impianto termico realizzato con tubazioni in rame oppure multistrato, per la distribuzione di acqua calda ai radiatori oppure del tipo “a pavimento radiante” , prodotta da caldaia a metano;
- Rete di distribuzione idrica (acqua calda e fredda) per impianto igienico-sanitario realizzata con tubazioni in polietilene ed in polipropilene complete di raccordi e saracinesche, allacciati alla rete idrica pubblica;
- Accessori bagni e cucine in ceramica bianca;
- Rete di scarico interne per acque bianche e nere con relativi sfiati realizzata con tubazioni a norma UNI EN 1329-1/2-1046 1610-681-1905-1055 allacciati alla pubblica fognatura;

Si precisa inoltre che in fase di studio e progetto si è rispettato quanto indicato dalle leggi che ne regolano la materia e in particolare; Legge 13/1989 e (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) del relativo regolamento di attuazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e delle Leggi Regionali in materia, legislazione vigente relativa al risparmio energetico, legislazione vigente relativa all' acustica.

Per quanto non espressamente trattato o evidenziato si demanda comunque agli elaborati di progetto allegati alla presente richiesta di autorizzazione.

L'attuazione del Piano di Recupero relativo al complesso immobiliare distinto a catasto al Catasto Fabbricati al foglio n. 55, particella 172-327-173 del Comune di Busca, avverrà in conformità della presente Convenzione e degli elaborati grafici e descrittivi da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo e precisamente:

Allegati:

- Doc.1 - Relazione tecnico-illustrativa, superamento barriere architettoniche, calcoli Volumetrici e conteggi visure catastali;
- Doc.2 - Documentazione fotografica;
- Doc.3 - Norme specifiche di attuazione;

- Doc.4 - Bozza Schema di Convenzione;
- Doc.5 - Verifica Assoggettabilità VAS;
- Tavola 1 - Estratti Planimetrici;
- Tavola 2 – Piante stato attuale;
- Tavola 3 – Prospetti e sezioni stato attuale;
- Tavola 4 – Viste prospettiche - tridimensionali stato attuale
- Tavola 5 – Piante in progetto;
- Tavola 6 – Prospetti e sezioni in progetto;
- Tavola 7 – Viste prospettiche - tridimensionali in progetto;
- Tavola 8 – Piante , Sezioni e Prospetti Comparative;
- Tavola 9 – Viste Prospettiche esistenti ed in progetto;
- Tavola 10 – Calcoli Volumetrici.



SUPERFICI E VOLUMI DEL FABBRICATO ESISTENTE

- Area totale del lotto di intervento	mq. 297,95
- Superficie coperta di sedime del fabbricato	mq. 274,28
- Superficie delle aree scoperte	mq. 23,67
- Superficie utile residenziale	mq. 411,90
- Superficie locali accessori	mq. 116,24
- Volume totale del fabbricato	mc. 2097,82
- Superficie utile al lordo dei cortili interni	mq. 663,67
- Superficie oggetto di recupero a fini residenziali	mq. 112,23

SUPERFICI E VOLUMI DEL FABBRICATO RISTRUTTURATO

- Area totale del lotto di intervento	mq. 297,95
- Superficie coperta di sedime del fabbricato	mq. 297,95
- Superficie delle aree scoperte	mq. 0,00
- Superficie utile residenziale ed accessoria	mq. 494,21
- Superficie locali accessori	mq. 95,30
- Superficie utile destinata ad autorimesse	mq. 76,00
- Superficie Sottotetto-soppalchi oggetto di recupero	mq. 93,49
- Volume totale del fabbricato	mc. 2519,09
- Superficie utile	totale mq. 665,51
- Volume oggetto di riutilizzo a fini abitativi	mc. 336,69