

**CITTA' DI BUSCA
PROVINCIA DI CUNEO**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
DETERMINAZIONE AREA PARCHEGGIO
PIANO DI RECUPERO**

**EDIFICIO SITUATO IN BUSCA, VIA UMBERTO I
ANGOLO VIA MASSIMO D'AZEGLIO**

- **Committente: L'ERICA SNC di Demaria P., Chiari A. e Allais F., Via Massimo d'Azeglio, 6 12022 Busca (CN)**




RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Nasi Fabrizio con studio in Busca, Via Costanzo Rinaudo 1, a seguito dell'incarico conferitogli dalla ditta L'ERICA SNC di Demaria P., Chiari A. e Allais F., Via Massimo d'Azeglio, 6 - 12022 Busca (CN), 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 situato in Via Umberto I angolo Via Massimo D'Azeglio, catastalmente identificato al Foglio 55 mapp. 12 espone di seguito il proprio lavoro descrittivo:

PREMESSA

La ditta L'ERICA SNC è unico proprietario dell'immobile oggetto della presente relazione, bene acquisito in proprietà, in seguito a atto di Vendita di Unità immobiliare Rep. n. 33443 Raccolta n. 19539 registrato a Cuneo (CN) il 13/09/2017 al n. 14330/IT notaio Michele Testa. È intenzione della stessa ditta 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. 12.

IL FABBRICATO ATTUALE

La data di costruzione iniziale del fabbricato si presume risalga tra la fine dell'ottocento e l'inizio del novecento. Originariamente il fabbricato aveva una destinazione di carattere residenziale, tipico del luogo, al piano terreno la destinazione d'uso era di carattere commerciale con annessi magazzini, depositi mentre ai piani superiori come abitazione. L'edificio è inutilizzato e non abitato da parecchi anni. Il fabbricato è costituito da più corpi di fabbrica che compongono un agglomerato chiuso da cortile interno. L'immobile è contiguo a fabbricati di altra proprietà sul lato Nord ed Ovest. Il lato Sud affaccia sulla Via Umberto I e il lato Est su Via Massimo D'Azeglio. 

L'immobile è caratterizzato da un andamento altimetrico discontinuo con quote diverse raccordate tra di loro.

Il fabbricato è composto da un piano cantinato, un piano rialzato a destinazione commerciale, un piano primo e secondo a destinazione residenziale ed un sottotetto non utilizzato.

Il piano cantinato si sviluppa su parte dell'edificio soprastante ed è costituito da due corpi interrati distinti con due locali deposito ciascuno. Al piano terreno, sui lati prospicienti la via pubblica, si affacciano i locali commerciali. I piani superiori sono collegati con due corpi scala. Il piano primo, attualmente è composto da tre unità residenziali e locali adibiti a deposito, il piano secondo ospita tre alloggi ed un piccolo deposito. La struttura verticale dell'immobile 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 voltate in mattoni pieni. 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 e cornicione perimetrale sui lati prospicienti le vie pubbliche. Esternamente le facciate del fabbricato sono rivestite con intonaco liscio tinteggiato, ad eccezione dei negozi al piano terreno che sono rivestiti da lastra in travertino tipico degli anni '70. I serramenti esistenti esterni sono in legno verniciato con persiane. I balconi attuali sono in pietra sorretti da modiglioni lapidei. Il parapetto è costituito da montanti metallici verticali conclusi superiormente da un corrimano. Queste ringhiere costituiscono l'evoluzione delle soluzioni tipiche applicate negli edifici popolari (le case a ringhiera o a ballatoio) dell'inizio del Novecento. I montanti sono fissati in corrispondenza della sezione frontale del balcone, saldati all'armatura metallica. 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, con la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. A tale proposito, in accordo con la proprietà confinante lato Ovest, sig. Alfieri Tommaso, verrà realizzato un vano scala contiguo all'immobile Alfieri, dotato di impianto di ascensore a servizio delle due proprietà al fine di garantire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche esistenti. Il piano interrato verrà modificato in modo da distribuire sette locali ad uso cantina, con uno spazio comune di distribuzione e il locale centrale termica condominiale. L'edificio ristrutturato sarà dotato di due vani scala con annesso ascensore per migliorare l'accessibilità alle unità residenziali ed una loro migliore distribuzione. Al piano terreno verranno realizzati un locale commerciale prospiciente Via Umberto I, un'unità ad uso ufficio sul lato di Via Massimo D'Azeglio, cinque autorimesse poste all'interno del cortile comune e due piccole unità residenziali composte rispettivamente da cucina angolo – cottura una camera ed un bagno. I due vani scala collegano il piano primo composto da quattro unità residenziali ed il piano secondo composto da tre unità residenziali. L'intervento di ristrutturazione 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 due unità abitative aggiuntive.

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 in muratura portante in mattoni laterizi, gli orizzontamenti saranno prevalentemente in legno 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 legno e cordolatura perimetrale;
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, rispettando le sagome dei parapetti esistenti;
- I Canali di gronda, pluviali e faldali saranno in lamiera di rame;



DOC. 1 **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA SUPERAMENTO BARRIERE**
ARCHITETTONICHE DETERMINAZIONE AREA PARCHEGGIO PIANO DI RECUPERO

- 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: rivestimento in pietra di Luserna martellinata per la scala, piastrelle in monocottura per cucine, legno, cotto e monocotture 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 in pvc. 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 per la distribuzione di acqua calda ai radiatori prodotta da caldaia centralizzata 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;
- Accessori bagni e cucine in ceramica bianca;
- Rete di scarico interne per acque bianche e nere con relativi sfiati realizzata con tubazioni in pvc;

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 del relativo

**DOC. 1 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA SUPERAMENTO BARRIERE
ARCHITETTONICHE DETERMINAZIONE AREA PARCHEGGIO PIANO DI RECUPERO**

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 12 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 per la determinazione dell'area parcheggio;
- doc.2 - dichiarazione di proprietà;
- doc.3 - documentazione fotografica;
- doc.4 - Norme specifiche di attuazione;
- doc.5 - Bozza Schema di Convenzione;
- tavola 1 - estratti cartografici e ingrandimento;
- tavola 2 – piante stato attuale;
- tavola 3 – prospetti e sezioni stato attuale;
- tavola 4 – piante stato di progetto;
- tavola 5 – prospetti e sezioni stato di progetto;
- tavola 6 – piante comparative;
- tavola 7 – prospetti e sezioni comparative;
- tavola 8 – conteggi piano - volumetrici stato attuale;
- tavola 9 – conteggi piano - volumetrici stato di progetto;

- tavola 10 –Renderizzazione, inserimento tridimensionale fotografico;

SUPERFICI E VOLUMI DEL FABBRICATO ESISTENTE

- area totale del lotto di intervento	mq. 575,60
- superficie coperta di sedime del fabbricato	mq. 415,80
- superficie delle aree scoperte	mq. 159,80
- superficie utile residenziale ed accessoria	mq. 353,20
- superficie utile commerciale ed accessoria	mq. 101,20
- superficie oggetto di recupero a fini residenziali	mq. 337,20
- volume totale del fabbricato	mc. 3273,18
- superficie utile	mq. 791,60

SUPERFICI E VOLUMI DEL FABBRICATO RISTRUTTURATO

- area totale del lotto di intervento	mq. 575,60
- superficie coperta di sedime del fabbricato	mq. 421,00
- superficie delle aree scoperte	mq. 150,60
- superficie utile residenziale ed accessoria	mq. 581,30
- superficie utile commerciale ed accessoria	mq. 98,80
- superficie utile destinata ad autorimesse	mq. 110,60
- volume totale del fabbricato	mc. 3361,98
- volume oggetto di riutilizzo a fini abitativi	mc. 994,74
- superficie utile	totale mq. 790,70

Busca lì 13/02/2018

IL TECNICO

Dott. Arch. Fabrizio Nasi

