

Comune di Revigliasco d'Asti

Provincia di Asti

RELAZIONE GENERALE

(art. 34 DPR 5 ottobre 2010, n. 207 e s.m. e i.)

PROGETTO: PROGETTO ESECUTIVO - LOTTO 2.1

INTERVENTO DI MESSA IN SICUREZZA DI EDIFICIO
COMUNALE NELL'AMBITO DELLO SVILUPPO TERRITORIALE
E SOSTENIBILE DELL'AREA COMPRESA FRA PIAZZA
ALFIERI E PIAZZA GARONS

C.U.P.: J78F18000000001

COMMITTENTE: COMUNE DI REVIGLIASCO
Piazza Alfieri, 1
14010 Revigliasco d'Asti (AT)

DATA: Asti, settembre 2019

AI STUDIO
Ing. Marco GONELLA
Arch. Cristina BALDI



STUDIO

Architettura
Ingegneria
Bioedilizia
Urbanistica
Interior Design
Energy Saving

RELAZIONE GENERALE

a. Descrizione dell'intervento da realizzare

Premessa.

Il progetto prevede l'Intervento di messa in sicurezza di un edificio comunale in piazza Garons adiacente alla sede della Pro loco e costituisce il "LOTTO 2" di tre distinti lotti funzionali che prevedono la riqualificazione di alcuni edifici di proprietà comunale siti nel centro storico, sulle due piazze principali, e un intervento sulla Piazza Alfieri per consentire l'accessibilità alla Chiesa parrocchiale dei "Santi Martino, Luca e Anna", da completare in un arco temporale differente per consentire all'Amministrazione di dilazionare nel tempo gli appalti e i relativi impegni di spesa.

Il "LOTTO 2", per le stesse motivazioni, è stato inoltre diviso in due fasi ulteriori, 2.1, prevedendo la realizzazione urgente delle opere strutturali, divenute ormai indifferibili, e 2.2 che comprende le opere di completamento e di finitura.

L'intervento da attuare è classificabile, in base art. 31 della legge 457/78 (art. 10, comma 1 del D.L. 23/02/1995 n. 41), come intervento di "ristrutturazione edilizia".

Inquadramento urbanistico e regime vincolistico.

Il fabbricato è situato nella la zona che il P.R.G. classifica come A1 - centro storico.

A seguito di un'analisi riferita alla zona di intervento comparata con il regime dei vincoli imposti dal P.R.G.C. vigente e dalle norme regionali e statali in materia vigenti, risulta che le opere in progetto sono compatibili con la situazione urbanistica, geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, sismica e con i vincoli di natura storica, artistica, archeologica.

L'edificio in cui sono previste le opere è inserito in ambito di rispetto e tutela, e quindi regolato dal D.Lgs 490/99 (già legge 1089/39).

Essendo l'edificio in cui sono previste le opere inserito in ambito di rispetto e tutela, e quindi regolato dal D. Lgs 490/99 (già legge 1089/39), in sede di progetto definitivo è stata richiesta l'autorizzazione ad intervenire alla Soprintendenza archeologica delle arti e paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo che è stata rilasciata in data 28/05/2019, Prot. 6277.

Stato di fatto e illustrazione delle ragioni della soluzione selezionata.

Piazza Vittorio Alfieri, situata nel cuore del paese, è un ambito di centro storico di grande significato e rilevanza poiché costituito da un tessuto urbano integro composto da edifici di grande valore storico quali la "Chiesa dei Santi Martino, Luca ed Anna", l'edificio del Municipio, l'Oratorio della parrocchia e l'edificio che generalmente viene definito "**ex Asilo**", da anni inutilizzato.

Piazza Garons, posta ad una quota inferiore rispetto a Piazza Alfieri, è funzionalmente collegata ad essa da un viottolo lastricato in leggera pendenza e da una scalina pedonale di recente realizzazione; per la presenza della **sede**

della Pro loco, dell'area giochi per i bambini e dell'area sportiva, è il principale punto di aggregazione della cittadinanza.

Il progetto generale prevede pertanto, in un ambito di grande valenza storica e di grande pregio architettonico e urbanistico, la riqualificazione di fabbricati di proprietà dell'amministrazione comunale, che si affacciano sulle piazze suddette, e che presentano importanti segni di degrado a causa dell'inutilizzo prolungato nel tempo e dalla mancanza di manutenzione.

Gli interventi proposti vogliono pertanto risolvere le criticità ancora presenti nel prezioso e ricco tessuto urbano del nucleo centrale del Comune, che in generale è integro e in buone condizioni di conservazione, saturando le ferite ancora da rimarginare.

Il LOTTO 2 prevede l'intervento sul fabbricato adiacente alla sede della pro loco; si tratta di un edificio che si articola su tre livelli verso via Gioberti, di cui uno emerge rispetto a piazza Garons, privo di alcuna valenza storica e documentale, in pessime condizioni di conservazione.

Gli interventi in progetto comprendono la messa in sicurezza del fabbricato che presenta alcuni solai fortemente degradati e la demolizione della porzione di edificio che emerge rispetto a piazza Garons al fine di rendere la piazza permeabile verso il paesaggio collinare circostante con la realizzazione di un terrazzo coperto panoramico affacciatesi sulla sottostante via Gioberti e sulle colline a nord-est del paese, verso Asti, utilizzabile per manifestazioni all'aperto e come luogo di aggregazione a supporto e integrazione delle attività sportive e della pro loco.

b. Descrizione delle opere previste

Il progetto proposto prevede, nel lotto 2.1, la messa in sicurezza del fabbricato che presenta alcuni solai fortemente degradati e la demolizione della porzione di edificio che emerge rispetto a piazza Garons; nel lotto 2.2, la copertura del nuovo terrazzo con capriate di legno poggianti su nuovi pilastri in muratura a vista e manto in coppi con listelli a vista e le opere di finitura della facciata verso via Gioberti della porzione del corpo di fabbrica non interessato dalla demolizione che sarà intonacata, previo il tamponamento delle attuali aperture al piano ammezzato.

Saranno inoltre realizzati due nuovi portoni di legno per consentire l'accesso ai locali al piano terra poiché saranno chiusi gli attuali accessi dal cortile che si aprono su altra proprietà, per eliminare tale servitù.

Descrizione dettagliata del progetto.

Gli interventi compresi nel lotto 2.1 comprendono la realizzazione di una platea di fondazione su cui poggeranno nuovi muri in calcestruzzo armato, realizzati in aderenza a quelli esistenti in muratura, che sosterranno i solai; quello intermedio, in putrelle e voltine, sarà opportunamente rinforzato con la "piolatura" delle travi di acciaio e il getto di ripartizione in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata sulle voltine in laterizio; quello di copertura, sarà

realizzato, previa demolizione dell'esistente, in lastre tralicciate tipo "predalles". Quest'ultimo sarà realizzato al livello di piazza Garons, di cui costituirà un'ideale prosecuzione, con la demolizione della porzione di edificio al livello della piazza e la realizzazione di un terrazzo.

Nel lotto 2.2 è prevista la realizzazione di una copertura costituita da capriate di legno, poggianti su nuovi pilastri in muratura a vista, che sosterranno la trave di colmo, con travi di banchina e montanti di legno lamellare, manto in coppi su listelli e tavolato di finitura all'intradosso.

Il terrazzo sarà delimitato da una ringhiera di ferro con profili a disegno semplice.

Sempre nel lotto 2.2 è previsto l'intervento di ripristino della facciata verso via Gioberti che sarà intonacata, previo il tamponamento delle attuali aperture al piano ammezzato, utilizzato come deposito, con limitata altezza interna e davanzali delle finestre non a norma, quasi a filo del pavimento.

Saranno inoltre realizzati due nuovi portoni di legno per consentire l'accesso ai locali al piano terra, poiché saranno chiusi gli attuali accessi dal cortile che si aprono su altra proprietà, per eliminare tale servitù.

Si procederà pertanto al tamponamento, con murature in blocchetti di calcestruzzo cellulare intonacate, dei due portoni al piano terra e della porta di accesso al vano scala, così come dell'apertura priva di serramenti al piano primo. La facciata sarà poi tinteggiata di bianco come le pareti dei fabbricati che si affacciano sul cortile.

Per consentire l'accesso a tutti i locali, saranno demoliti gli ultimi 5 gradini della scala, realizzando in loro vece un pianerottolo; all'altezza di questo si creeranno due aperture in breccia nelle murature laterali, previa posa di 2 architravi metallici, da cui, tramite due scalette di cinque gradini in profilati metallici, si accederà dai locali al piano terra alla scala e tramite essa ai locali al piano primo. Per uniformità saranno tinteggiate le facciate del fabbricato di proprietà comunale immediatamente adiacente, sede della pro loco, a destra del fabbricato oggetto d'intervento, che costituiscono, di fatto, un unico tessuto edilizio.

Per quanto riguarda le coloriture degli intonaci, poiché sul piano e regolamento del colore del Comune di Revigliasco, approvato con delibera di C.C. n.º 31 del 20/12/2000, sono previste schede differenti per le distinte porzioni dei fabbricati che ora si intende uniformare, si ritiene di proporre un colore dell'intonaco alternativo e unico tratto dalla mazzetta "Colori Dei Centri Storici Italiani" della Sikkens, Identificato dal Codice ACC F6.20.83.

Per persiane e ringhiere si utilizzeranno invece i colori previsti dalla scheda.

Studio di fattibilità ambientale.

Le opere previste risultano, dai sopralluoghi effettuati e dagli studi in merito eseguiti, perfettamente idonee al raggiungimento degli obiettivi di progetto; risultano quindi facilmente individuabili i vantaggi che l'intervento genera con la realizzazione delle opere previste.

Le opere sono compatibili con la situazione geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, sismica e con i vincoli di natura storica e artistica. La verifica della fattibilità dell'intervento, eseguita in base al confronto con la strumentazione urbanistica adottata e in riferimento alla normativa regionale e statale in materia, non ha evidenziato ragioni ostative che ne impediscano la realizzazione. Di grande importanza sarà l'organizzazione delle fasi di cantiere e l'organizzazione delle lavorazioni in modo da razionalizzare e abbreviare le tempistiche di realizzazione cercando di creare minor pericolo e intralcio possibile per il vicinato, costituito sia da abitazioni private sia da edifici pubblici ed uffici, e minimizzare l'impatto ambientale causato dall'esecuzione dei lavori in riferimento all'inquinamento atmosferico e acustico.

Esito delle indagini geologiche, idrologiche e idrauliche, di traffico, geotecniche ed archeologiche di prima approssimazione.

Non sussistono problematiche di natura geologica, geotecnica e idrogeologica e idraulica essendo gli interventi previsti di consolidamento di edifici esistenti.

Esito degli accertamenti in ordine ad eventuali vincoli di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sugli immobili interessati.

L'edificio oggetto d'intervento è sito in area di centro storico ed è tutelato ai sensi della legge 1089/39 e s.m.i..

In sede di progetto definitivo è stata richiesta l'autorizzazione ad intervenire alla Soprintendenza archeologica delle arti e paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo che è stata rilasciata in data 28/05/2019, Prot. 6277.

Accertamento in ordine alla disponibilità degli immobili.

L'immobile è di proprietà di un ente pubblico, il Comune di Revigliasco; ad oggi l'edificio non è utilizzato e può quindi ritenersi immediatamente disponibile.

Accertamento in ordine alle interferenze con i pubblici servizi presenti lungo il tracciato, la proposta di soluzione e i prevedibili oneri.

Il fabbricato oggetto d'intervento è prospiciente una delle due piazze principali del paese, dove sono presenti il Municipio e la chiesa parrocchiale: ciò nonostante non sussistono interferenze con i pubblici servizi in quanto sulla piazza pubblica sarà delimitata un'area di cantiere con una recinzione e altri elementi saranno posizionati all'interno del cortile accessorio al fabbricato.

Sarà necessario lo spostamento di un lampione dell'illuminazione pubblica fissato sulla porzione di facciata prevista in demolizione verso Via Gioberti, con la sua ricollocazione in posizione inferiore, a lavori ultimati, con nuovo collegamento elettrico, anch'esso ad una quota inferiore.

L'onere presunto è di circa 1.000,00€ ed è stato inserito tra le somme a disposizione per pubblici servizi nel Quadro economico.

Approvvigionamento idrico.

L'edificio non è collegato all'acquedotto comunale. Per le lavorazioni sarà

necessario provvedere all'approvvigionamento richiedendo un idoneo allacciamento alla rete idrica o utilizzando apposite cisterne d'acqua.

Fognatura e impianto di sollevamento acque nere e bianche.

Vi sono canalizzazioni separate per le acque bianche (meteoriche) e per quelle nere.

Smaltimento rifiuti.

Ad opera compiuta lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani avverrà tramite cassonetti e servizio raccolta comunale.

Cronoprogramma delle fasi attuative.

Per quanto riguarda il cronoprogramma delle fasi attuative si fa riferimento alla tabella sottostante nella quale sono individuati i tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento ed esecuzione delle opere.

- Appalto dei lavori:	giorni 30
- Esecuzione dei lavori:	
lotto 2.1:	giorni 62
lotto 2.2:	giorni 62

c. Aspetti economici e finanziari.

L'intervento sarà finanziato con fondi propri del Comune di Revigliasco.

Il quadro economico del presente progetto, delineato dall'Amministrazione Comunale, è stato verificato alla luce di conteggi di spesa ipotizzabili per l'esecuzione delle varie opere.

La totalità dei prezzi unitari applicati è stata desunta dal Prezziario delle Opere Pubbliche anno 2019 redatto dalla Regione Piemonte. Dall'elencazione delle singole lavorazioni necessarie a svolgere compiutamente le opere descritte nei lotti 2.1 e 2.2, che saranno appaltati separatamente, si è giunti alla stesura di un calcolo della spesa suddiviso per lotti e per categorie, organizzato in un quadro economico generale, suddiviso in opere a base d'asta e in somme a disposizione dell'Amministrazione.

Asti, settembre 2019

AI STUDIO
Ing. Marco GONELLA
Arch. Cristina BALDI

