

PROGETTO DEFINITIVO

committente:



Comune di Voltaggio

Piazza Giuseppe Garibaldi 2, 15060 Voltaggio (AL)

progettazione urbanistica e architettonica integrata



A2_punto0

Studio di architettura A2.0

arch.Daniele Marchetti

arch. Luca Pozzi

vico alla Chiesa delle Vigne 3r 16123 GENOVA
via Lepetit 18 20142 MILANO
email: info@a2punto0.it
PEC: pec@a2punto0.it
sito web: www.a2punto0.it



PROGETTO DEFINITIVO

n.tavola

REL02.1

cod. tavola

AdTrel001a

scala

oggetto

Relazione Generale

tipo
elaborato

data di
consegna

aprile 2023

commessa LCV

rev.	data	oggetto revisione
a	14.04.2023	prima emissione

01. PREMESSA

La presente Relazione, redatta sulla base delle indicazioni del D.Lgs. 50/2016 ed al D.P.R. 207/10 per le parti tuttora vigenti, si riferisce all'incarico di progettazione di fattibilità tecnico-economica, definitiva ed esecutiva, direzione lavori e coordinamento della sicurezza per gli interventi di “manutenzione straordinaria e conservazione di alcuni edifici comunali nel contesto della seconda fase del progetto condiviso di sviluppo del territorio piemontese per valorizzare le opportunità legate alla realizzazione della linea av/ac terzo valico dei giovani” (cup d12f21000190007 cig 9166007c40).

In data 7 dicembre 2022 viene protocollata la fattibilità tecnica economica, che ha come oggetto:

- 1_ Il Restauro e la riqualificazione di Casa Grimaldi (Casa gotica)
- 3_ Il progetto della nuova La Sala Consiliare/ Spazio Polivalente all'interno del Palazzo Comunale
- 4_ la manutenzione straordinaria dell'edificio di civile abitazione (Casa Anfosso)

In data 25 gennaio 2023 la Giunta Comunale, con delibera n.1 ha approvato il progetto preliminare

In continuità con il Progetto Preliminare, il presente Progetto Definitivo sviluppa i temi progettuali già posti nella fase precedente apportando delle migliorie e completando la progettazione degli elementi tecnici con la ricerca delle migliori soluzioni architettoniche e della massima qualità tecnica degli elementi architettonici.



2 _ INQUADRAMENTO GENERALE

L'immobile oggetto della presente relazione, si trova nel Comune di Voltaggio ubicato nell'alta valle del Lemme, che si trova in Piemonte, in provincia di Alessandria.

Il comune è situato sull'Appennino Ligure attraversato dal torrente Lemme e da altri tre corsi d'acqua immissari dello stesso quale il rio Morsone, il rio della Barca (che nasce in provincia di Genova) e il rio Carbonasca che delimitano altre valli subalterne del paese.

Il comune ha un'estensione di circa 51,5 kmq e una densità di 770 abitanti.

Situato a poco più di 350 m.s.l.m. dista da Genova ca. 40 km, da Alessandria 50 km. ca.; da Milano 120 km. ca.; da Torino 150 km. ca.

Casello autostradale e stazione ferroviaria più vicini: Busalla.

Voltaggio, anticamente *Vultabium*, è appartenuto in epoca medioevale al comitato di Tortona, poi ai Marchesi di Gavi che lo cedettero a Genova nel 1127, Voltaggio ha una lunga storia alle spalle: nel 1310 fu occupato dagli Spinola, nel 1348 dai Visconti, nel 1355 pervenne ai Marchesi del Monferrato, poi ai Guasco nel 1468. Nel 1625 fu conquistato dai Savoia e in seguito tornò alla repubblica di Genova. Appartenente alla Provincia di Alessandria dal 1859, Voltaggio è fortemente caratterizzato da un legame con Genova, tanto che è stato ufficialmente riconosciuto nel 2005 come Comune Onorario della Provincia di Genova in virtù dei legami storici, economici e culturali con il capoluogo ligure.



3 _ LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Via/Piazza	Via Cesare Anfoso, 42
Comune, Cap	Voltaggio, 15060
Provincia	Alessandria
Regione	Piemonte

PROPRIETA' DEL BENE

Denominazione	Comune di Voltaggio
---------------	---------------------



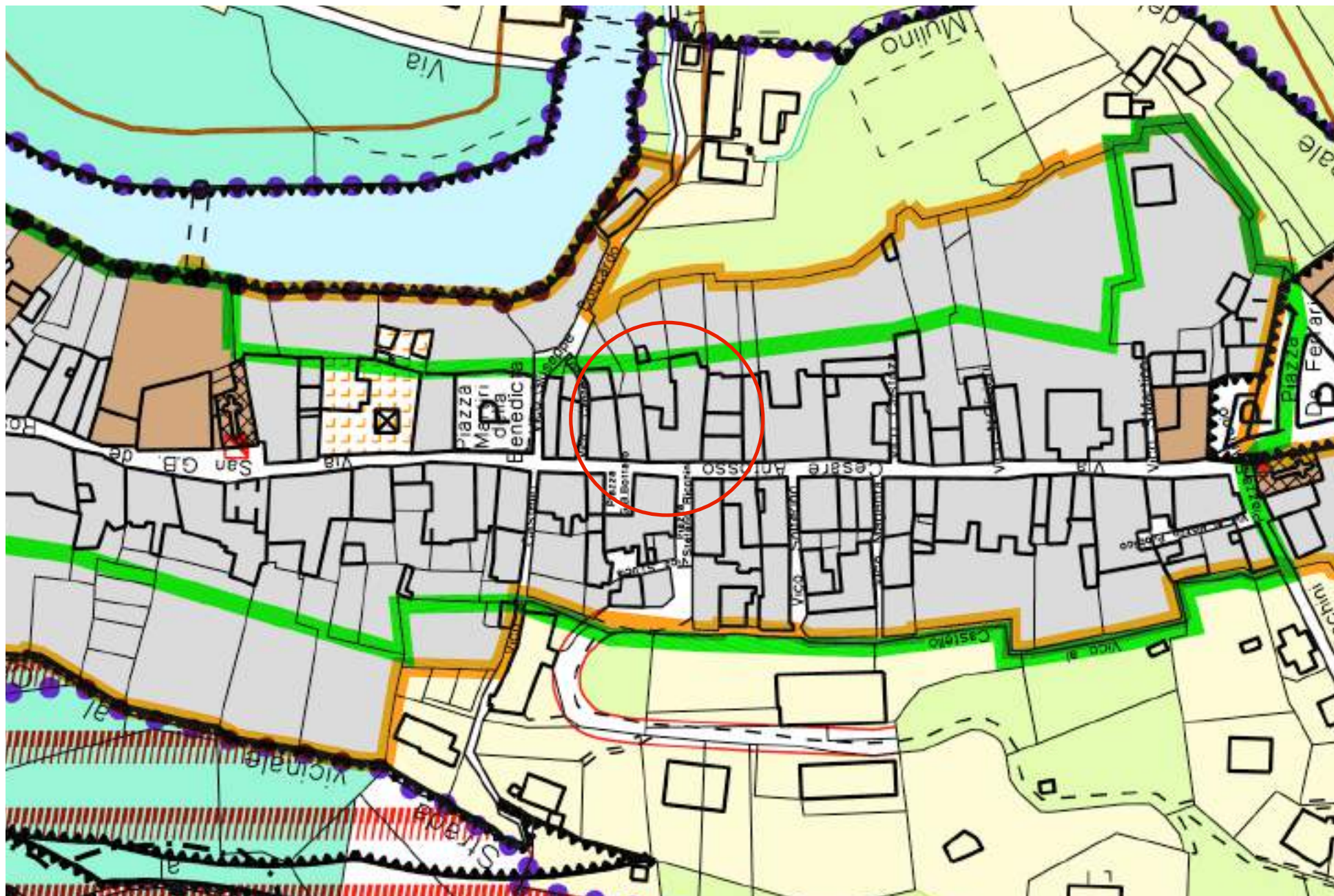
4_DESCRIZIONE DI CARATTERE STORICO ARTISTICO

Il bene in oggetto è ubicato nel centro storico di Voltaggio, nella via a lui dedicata, Cesare Anfosso, medico che nel 1793 fondò una scuola di "grammatacia, retorica e filosofia".

Una lapide collocata sul frontale dell'abitazione del donatore ricorda il legame tra il nobile patrizio e il paese.

**AL NOBILE PATRIZIO
DOTTOR CESARE ANFOSSO
CHE AI 2 7MBRE 1703
CON ATTO ROGATO CARROSIO
PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE
LE SUE SOSTANZE
A QUESTO PAESE LEGAVA**

**PER DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
IN DATA 26 7MBRE 1875**



Stralcio P.R.G.I. Variante parziale n.1- scala 1:2000

Legenda:



5_INQUADRAMENTO NORMATIVO URBANISTICO

L'area in oggetto ricade all'interno della zona di "Addensamento storico rilevante- A1" del Comune di Voltaggio ed è inserito tra gli edifici di interesse storico/ambientale (A1) art. 23.

Art. 23 Aree residenziali del centro storico (A): Aree ed edifici di interesse storico/ambientale A1

Sono le parti del territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario e sono definite aree di interesse culturale ambientale ai sensi dell'art 24 LR 56/77 e sei, di cui devono rispettare le relative prescrizioni.

Le tavole della variante strutturale del PRGI 2008 relativa al solo territorio del Comune di voltaggio individuano con apposita simbologia sia la delimitazione delle aree del centro storico sia le aree ed edifici che ne fanno parte.

In tale aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, il recupero ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Il PRGI classifica nella tavola di progetto 3.8.A1 gli edifici in base al tipo di intervento permesso nelle aree di interesse storico/ambientale.

Gli interventi ammessi sugli edifici individuati con tale tipo di vincolo sono la demolizione, la manutenzione ordinaria (art.49) e la manutenzione straordinaria (art 50) ed essi dovranno essere condotti in conformità all'art 47.

In ogni caso non è ammessa la demolizione e la ricostruzione.

Articolo 47 - Norme particolari per le aree e gli edifici di interesse storico/ambientale

Gli interventi permessi sugli edifici ricadenti nelle aree di interesse storico ambientale devono essere progettati tenendo conto dei caratteri tipologici dell'insieme edilizio in cui gli edifici sono inseriti, con particolare riguardo al dimensionamento delle aperture ed alle tipologie dei cornicioni.

In generale per la tutela dei prospetti degli edifici si fa riferimento alle norme del regolamento edilizio e, se approvato, del piano del colore. Il PRG in armonia con le vigenti norme di legge, favorisce l'utilizzo dei piani interrati piani terra degli edifici con autorimesse raccomandando di salvaguardare l'immagine del centro storico inserendo le aperture di nuova formazione nelle parti non affacciate sulla via pubblica nel rispetto degli elementi tipologici dell'edificio; la realizzazione dell'autorimessa è vietata qualora comprometta elementi decorativi. Si specifica che i portoni di accesso alle autorimesse dovranno essere realizzati in legno verniciato ad apertura tradizionale a battente; offset oggettivamente non realizzabile, sarà concessa l'istallazione di portoni basculanti che dovranno garantire la stessa immagine le stesse finiture. Nell'interventi di manutenzione, come quelli di restauro e risanamento, è fatto obbligo nelle parti dell'edificio in contatti con l'atmosfera esterna ed in quelli interni che presentano caratteristiche tipologiche di valore architettonico o filologico, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le coperture, gli infissi e le finiture in genere, da indicare esplicitamente nell'elaborati di progetto nel rispetto delle norme del regolamento edilizio dell'eventuale piano del colore. Nell'interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia in genere, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri,

colonne, capitelli, mensole, balconi, cornicioni, decorazioni a stucco lo stucco, eccetera, avverrà con elementi eseguiti nella medesima forma e materiale.

È fatto comunque spesso divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici dei manufatti in genere
- Sostituire elementi in This strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- Sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;
- Demolire elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole votive anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

Sono vietati i rivestimenti di qualsiasi tipo, con esclusione delle zoccolature del piano tradizionalmente usato (ad esempio pietra di Luserna bocciardata disposte in lastre uniche verticali), marmi lucidi, l'uso di grondaie e tubi pluviali in acciaio inossidabile e PVC.

I tetti dovranno avere:

Struttura in legno competenza tradizionale;

manto di copertura: in coppi, tegole marsigliesi o tegole curve in cemento del tipo antichizzato;

Cornicioni: mantenimento degli esistenti rifacimento degli stessi o realizzazioni ex novo in intonaco tirato a sagoma;

Gronde: rifacimento delle gronde in legno tinto non naturale; è vietato l'impiego di perlina e di legno verniciato lucido;

Comignoli: saranno di tipo tradizionale in muratura intonacata frattazzo o mattoni a vista, a ventaglio o a torretta;

Lucernai: a filo della falda se è di ridotte dimensioni tra parentesi mq uno) oppure, preferibilmente, abbaini di tipo, Foggia,

dimensioni, numero e proporzioni tradizionali, in muratura con tettuccio a due falde e copertura uguale a quella del tetto principale.

Le bucatore dei prospetti, fatta eccezione per quelle del piano terra da riquadrarsi in pietra nel rispetto delle norme del regolamento edilizio, vanno rifinite con spalline ed architravi intonacati a frattazzo fine.

A permesso il mantenimento ed il restauro dei balconi esistenti; l'inserimento di nuovi balconi con tecniche, materiali, dimensioni e proporzioni tradizionali, è permesso in coerenza con la situazione esistente soltanto su facciate che non prospettano sulla via pubblica. I davanzali dovranno essere in pietra grigia tra parentesi tipo serena, Luserna o arenaria locale con spessore minimo 5 cm quattro) taglio retto con spigoli arrotondati o sagomati a cordoni o a sagoma rifinita sui tre lati a vista.

Gli intonaci saranno del tipo in arenino fine alla genovese.

I serramenti saranno in legno con sistema di oscuramento a persiane del tipo genovese o ad anta piena con verniciatura a smalto non lucido e/o mordenzati, protetti con vernici trasparenti non lucid

E tinteggiatura dovranno essere, preferibilmente a calce; i colori delle tinte in grigio perla, terra di Siena spento, giallo rosa spento, rosso genovese e nel rispetto di quanto previsto dal regolamento edilizio e dall'eventuale piano del colore; comunque, prima di procedere alla tinteggiatura, dovranno essere sottoposte all'amministrazione comunale le campionature delle tinte da usarsi.

In nessun caso potranno essere realizzati i corpi a sbalzo verso spazi pubblici.

Sono fatte salve le disposizioni del regolamento edilizio anche ove in contrasto con i disposti del presente articolo.

Articolo 50 manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano: le opere le modifiche necessarie per innovare sostituire parti anche strutturale degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliare non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Questi interventi sono a carattere conservativo volti a mantenere in efficienza di edifici sono realizzati senza comportare mutamento della destinazione d'uso, modificazioni della tipologia, dell'assetto distributivo e dei caratteri costruttivi originali del fabbricato dell'unità immobiliari.

Sono messe le seguenti opere:

A) rifacimento e nuova formazione di intonaci rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi ringhiere; coibentazione rifacimento totale del manto di copertura.

B) consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitati di elementi strutturali degradati e a messo il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti posizionamento di caratteri originari.

C) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esistenti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originali non è ammessa l'alterazione dei prospetti l'eliminazione o la realizzazione di aperture ore.

D) realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitati della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, ne venga frazionata o

aggregata ad altre unità immobiliari; sono ammesse modificazioni distributive strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

E) per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva industriale artigianale di agricola e commerciale sono messe le demolizioni distributive conseguenti all'istallazione dell'impianti tecnologici ed alla realizzazione degli impianti e delle opere necessarie rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici delle lavorazioni.

F) riparazione sostituzione delle finiture interne delle parti comuni

G) installazione ed integrazione dell'impianti deiservizi igienici sanitari.

H) installazione dell'impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno degli edifici non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale distributivo dello stesso.



6_ DESCRIZIONE STATO DI FATTO

L'immobile in oggetto è identificato all'Ufficio del Territorio, Catasto Urbano al Foglio 14 , particella 148 ed è di proprietà del Comune di Votaggio.

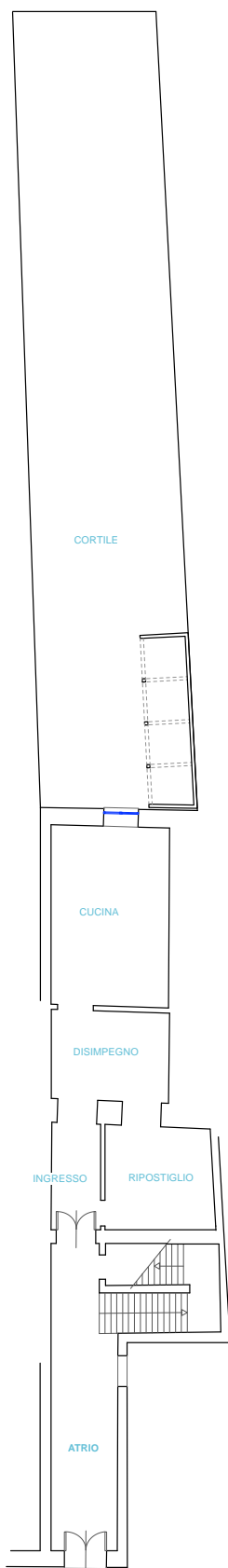
L'edificio, una casa a schiera plurifamiliare, di proprietà pubblica è ubicato nel centro storico di Votaggio si sviluppa su tre piani fuori terra e ospita al suo interno sei unità immobiliari.

Lateralmente confina a destra con un fabbricato censito al catasto con la particella 149, e a sinistra con due fabbricati censiti al catasto con le particelle 146 e 147.

L'edificio presenta un fronte su strada di dimensioni 5,5 mt per un'altezza a quota gronda di circa 12,5 mt e una profondità di circa 23 mt.

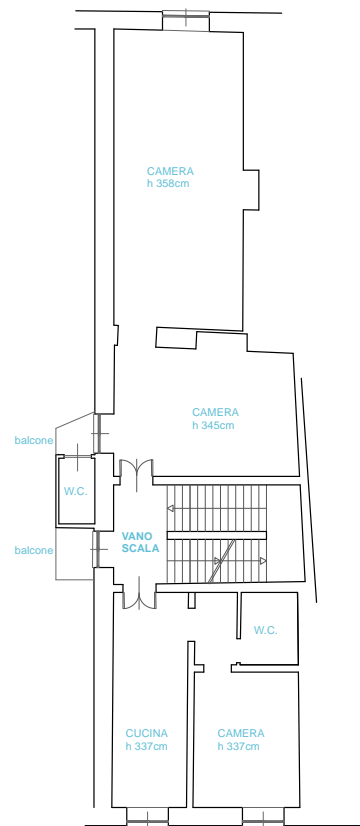
La struttura dell'immobile in muri in pietra portanti e facciate intonacate, presenta due coperture entrambe a falde con travi in legno, tavolato in legno e manto in coppi e marsigliesi.

L'immobile che si trova oggi in uno stato di degrado dovuto in parte alle condizioni ambientali in parte all'incuria e alla mancata manutenzione.

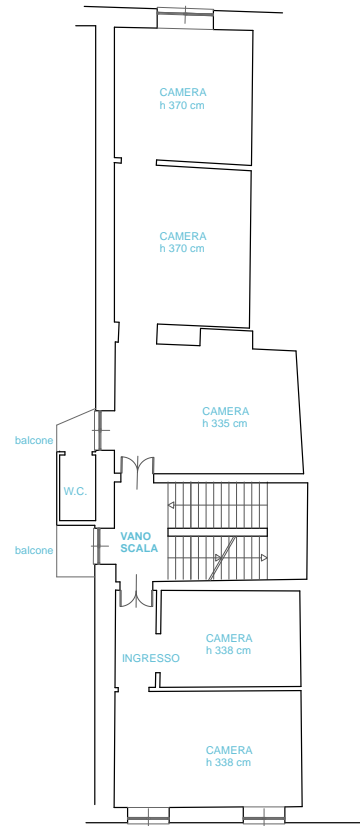


VIA C. ANFOSSO

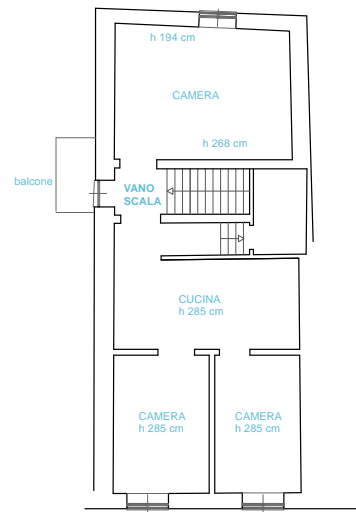
pianta piano terra_scala 1:100



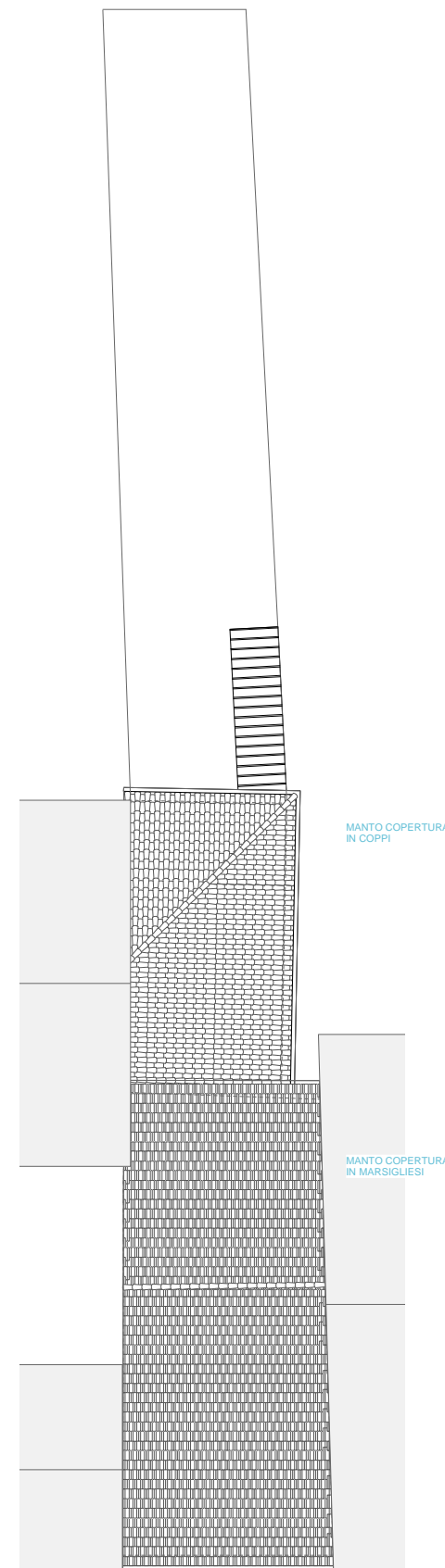
pianta piano primo_scala 1:100



pianta piano secondo_scala 1:100

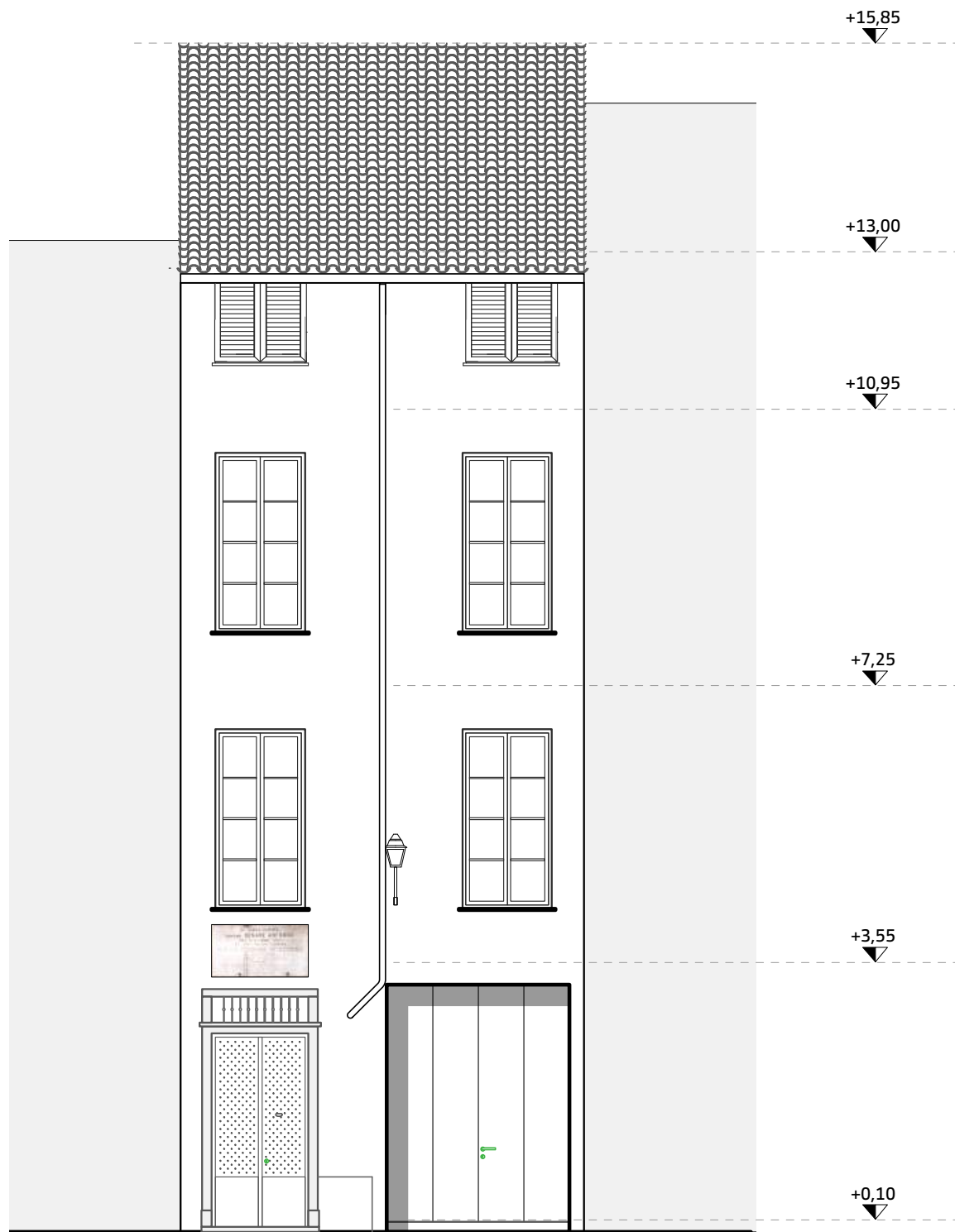


pianta piano terzo_scala 1:100

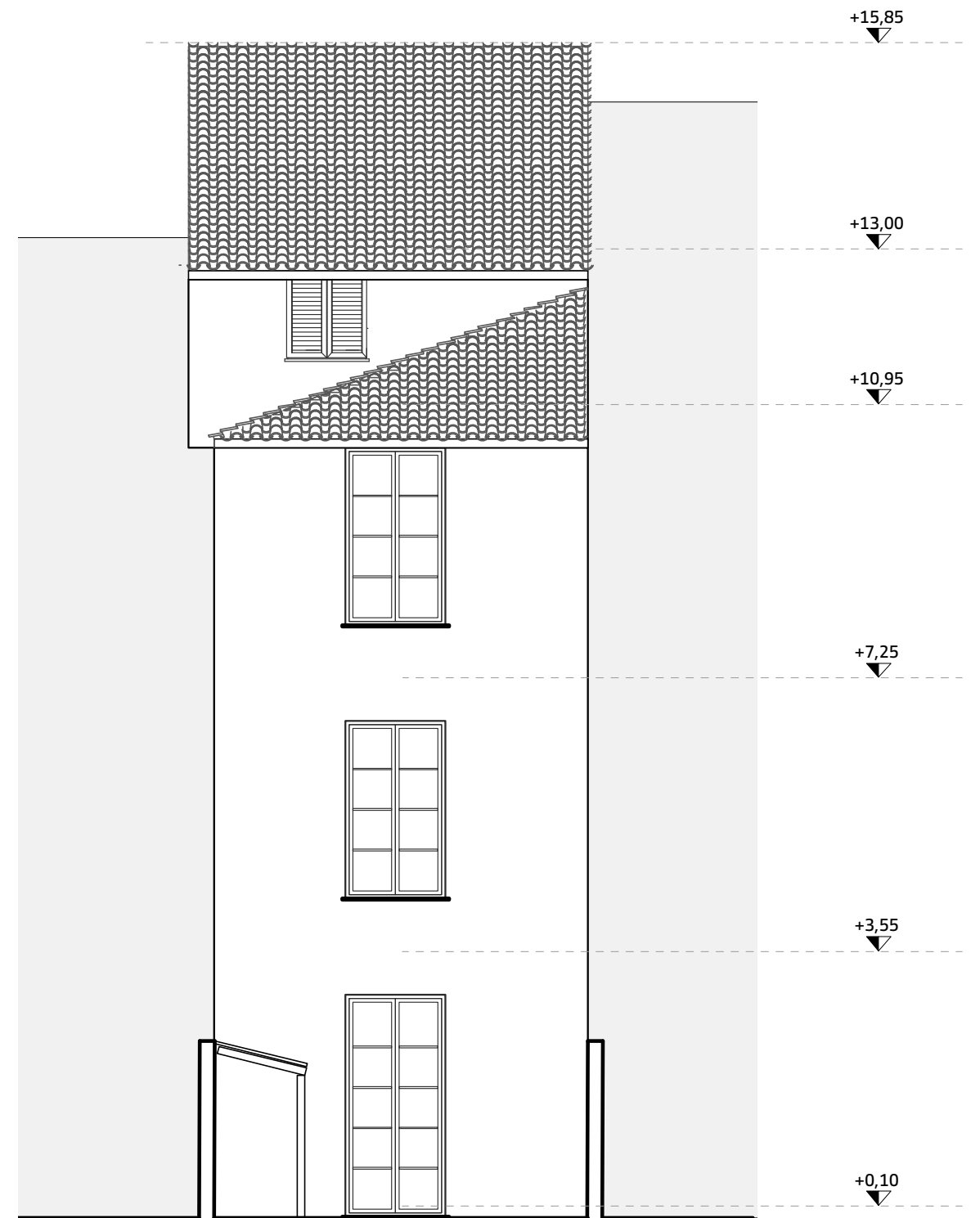


pianta piano coperture_scala 1:100

Planimetrie stato di fatto



prospetto lungo via Anfosso_scala 1:100



prospetto verso valle_scala 1:100

7_DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

L'intervento parte dall'esigenza da parte della Pubblica Amministrazione di intervenire su un immobile che si trova in uno stato di degrado dovuto in parte alle condizioni ambientali in parte all'incuria e alla mancata manutenzione.

Il presente progetto riguarda le opere di manutenzione straordinarie della copertura, delle facciate e del piano terra, con l'obiettivo di ripristinare condizioni di salubrità e decoro ambientale dell'immobile eseguiti in conformità **delle Norme tecniche di Attuazione** della variante parziale al PRGI 2008, approvato con delibera CC n.4 del 15.02.2016 e nello specifico dell' **Articolo 47 - Norme particolari per le aree e gli edifici di interesse storico/ambientale** e dell' **Articolo 50 manutenzione straordinaria**.

L'intervento prevede le seguenti lavorazioni:

- Montaggio ponteggio metallico;
- Rimozione di manto di copertura di in tegole marsigliesi e coppi, e successivo trasporto a pubblica discarica;
- Rimozione e installazione di nuove scossaline, grondaie e pluviali;
- Revisione parziale del tavolato;
- Realizzazione di nuova coibentazione in schiuma di poliuretano espanso rigido, con rivestimento superiore in alluminio goffrato impermeabilizzante;
- Realizzazione di manto di copertura con tegole marsigliesi del tipo simile alle esistenti;
- Realizzazione di linea vita con dispositivi anticaduta a norma UNI EN 795, del tipo in acciaio INOX.

- Gronde: rifacimento delle gronde in legno tinto non naturale; è vietato l'impiego di perlina e di legno verniciato lucido;
- Comignoli: ripristino degli elementi in muratura intonacata frattazzo o mattoni a vista, a ventaglio o a torretta;

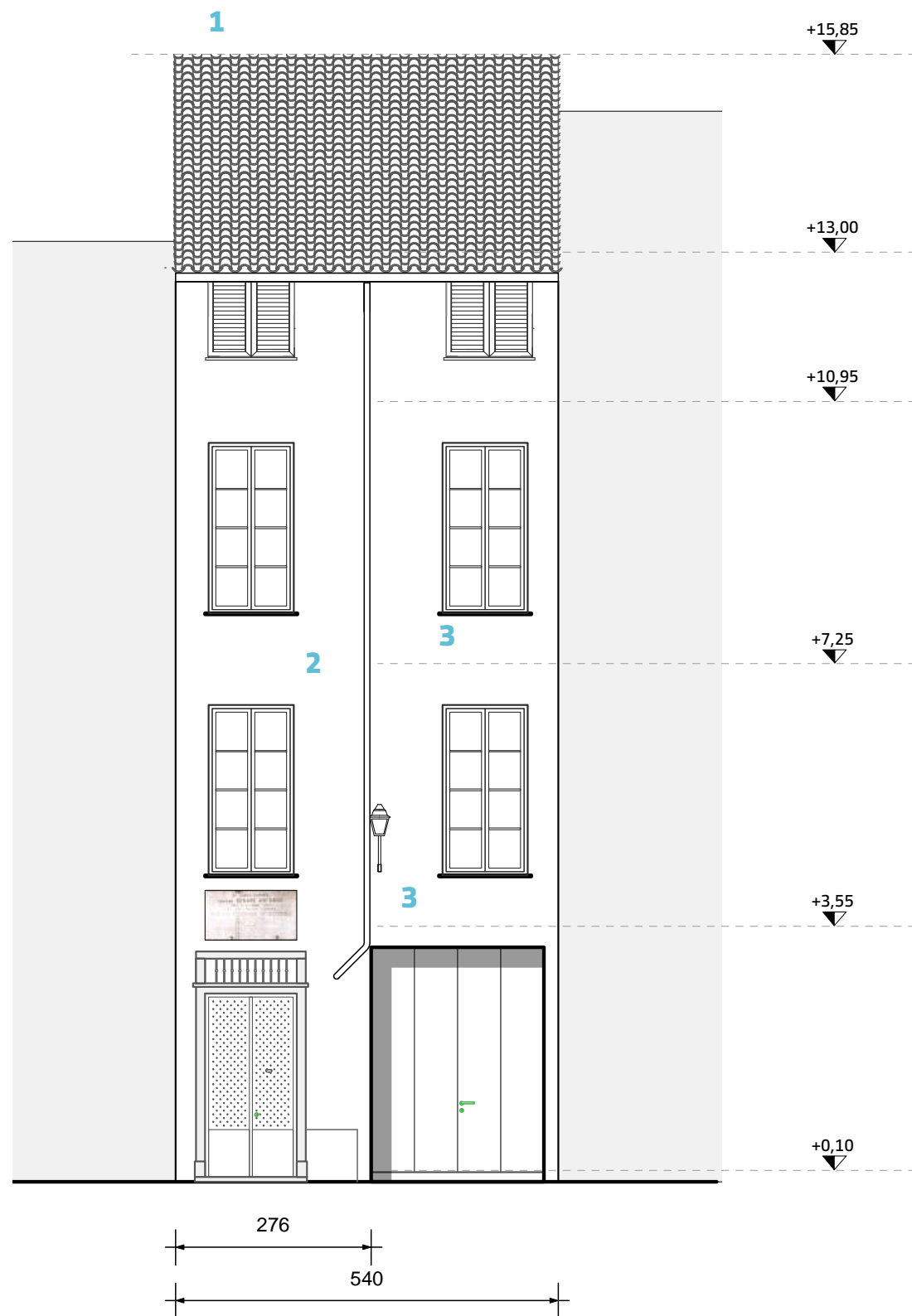
Per quanto riguarda le facciate, visto il loro stato di degrado, si procederà con la spicconatura completa sia sul fronte di via Anfosso sia sul prospetto verso valle;

Gli intonaci saranno del tipo in arenino fine alla genovese e le bucatore dei prospetti, fatta eccezione per quelle del piano terra, saranno rifinite con spalline ed architravi intonacati a frattazzo fine.

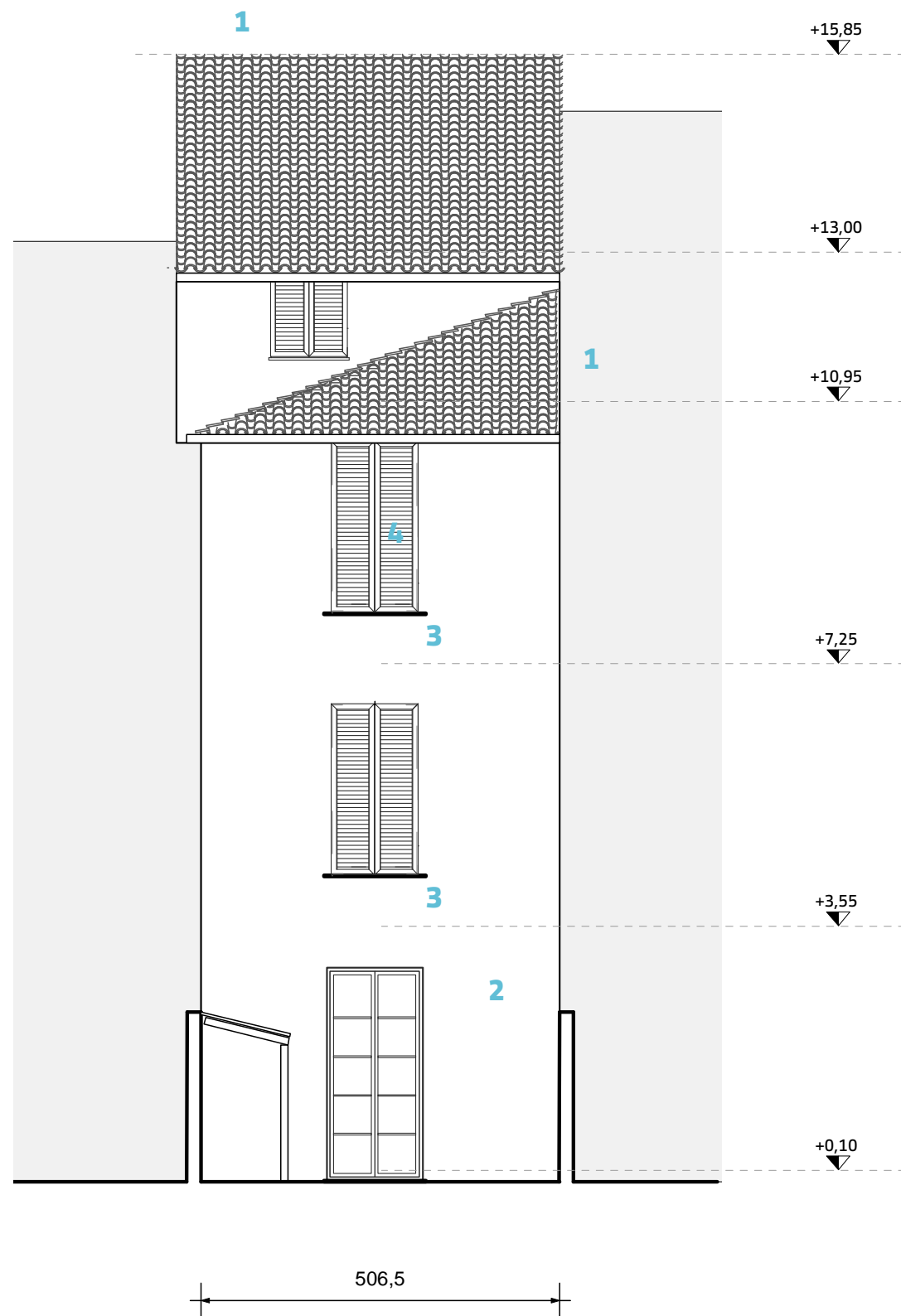
La tinteggiatura sarà del tipo a calce, e prima di procedere alla tinteggiatura, saranno sottoposte all'amministrazione comunale le campionature delle tinte da usarsi.

Si prevede la revisione di tutti i davanzali e la sostituzione di una persiana sul prospetto verso valle.

Infine al piano terra si prevede la realizzazione di un vespaio areato allo scopo di allontanare l'umidità che attualmente interessa l'androne d'ingresso dell'immobile.



prospetto lungo via Anfosso_scala 1:100



prospetto verso valle_scala 1:100

LEGENDA

- 1_ Nuovo manto di copertura in tegole marsigliesi con strato di coibentazione e revisione del tavolato (vedi voce cme 01.A09.A96.005 / 01.P09.A35.025 / 01.A09.A50.015)
- 2_ Spicconatura completa dell'intonaco, stesura nuovo strato di intonaco civile e successiva tinteggiatura (vedi voce cme 01.A02.B60 / 03.A04.B01.030 / 01.A20.E60.010 / 27.A60.H20 / 01.A20.E38)
- 3_ Revisione di tutti i davanzali; (vedi voce cme 02.P02.A42.010 / 01.P18.B40.020 / 01.A12.H20)
- 4_ Sostituzione e installazione di nuove persiane; (vedi voce cme 01.P13.B50.010)
- 5_ Realizzazione di vespaio areato con finitura in grès; (vedi voce cme 02.P02.A40 / 02.P02.A48.010 / 02.P05.B05.010 / 01.A11.A50 / 01.A12.B85)