



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Piano di Recupero PDR 1a
via Roma, Cervasca (CN)

Premessa

Intestatari: EFFETTOTETTO SNC di Arch. Magliano Francesco e Arch. Morra Federico
P.IVA: 03069610040

Progettista dei lavori: Arch. Magliano Francesco
con studio in Mondovì (CN) – Via Primo Alpini 3

Contesto paesaggistico



L'area di intervento del presente Piano di Recupero è situata in pieno centro storico del Comune di Cervasca. La zona, che si snoda tra via Roma e via Asilo risulta ben dotata di servizi e di punti di interesse. Frontalmente rispetto all'ingresso del sito d'intervento si trova il Comune di Cervasca circondato da un ampio parcheggio a servizio anche delle attività commerciali qui presenti.

Altri edifici di interesse nell'area sono la scuola materna e l'istituto comprensivo.



Immagine 1 Confine Est dell'area oggetto di intervento



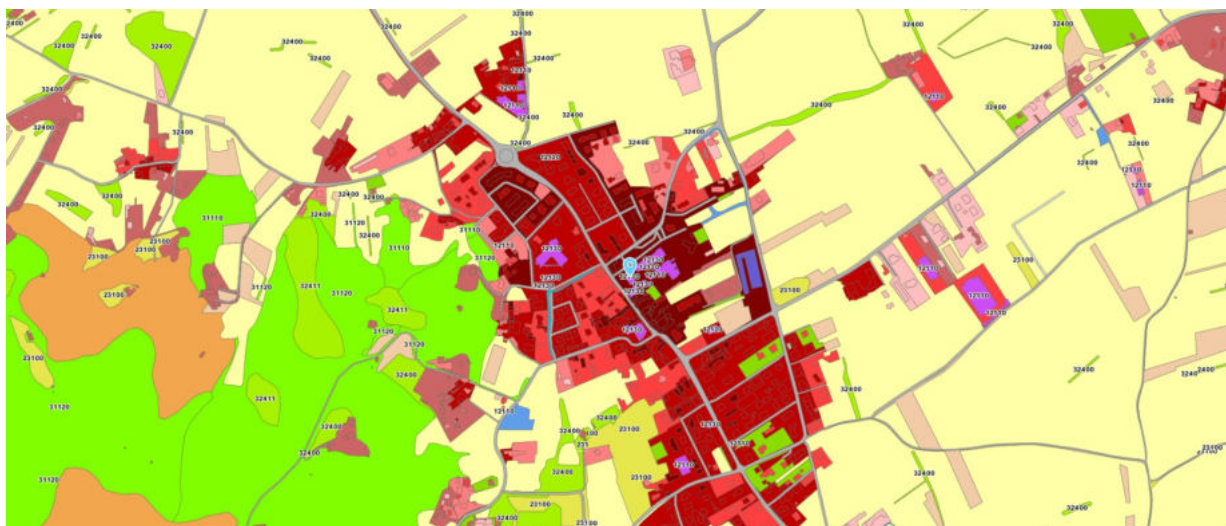
Immagine 2 Incrocio a Nord dell'area di intervento tra via Roma e via Asilo



Immagine 3 Vista sul quartiere interessato

Cartografia

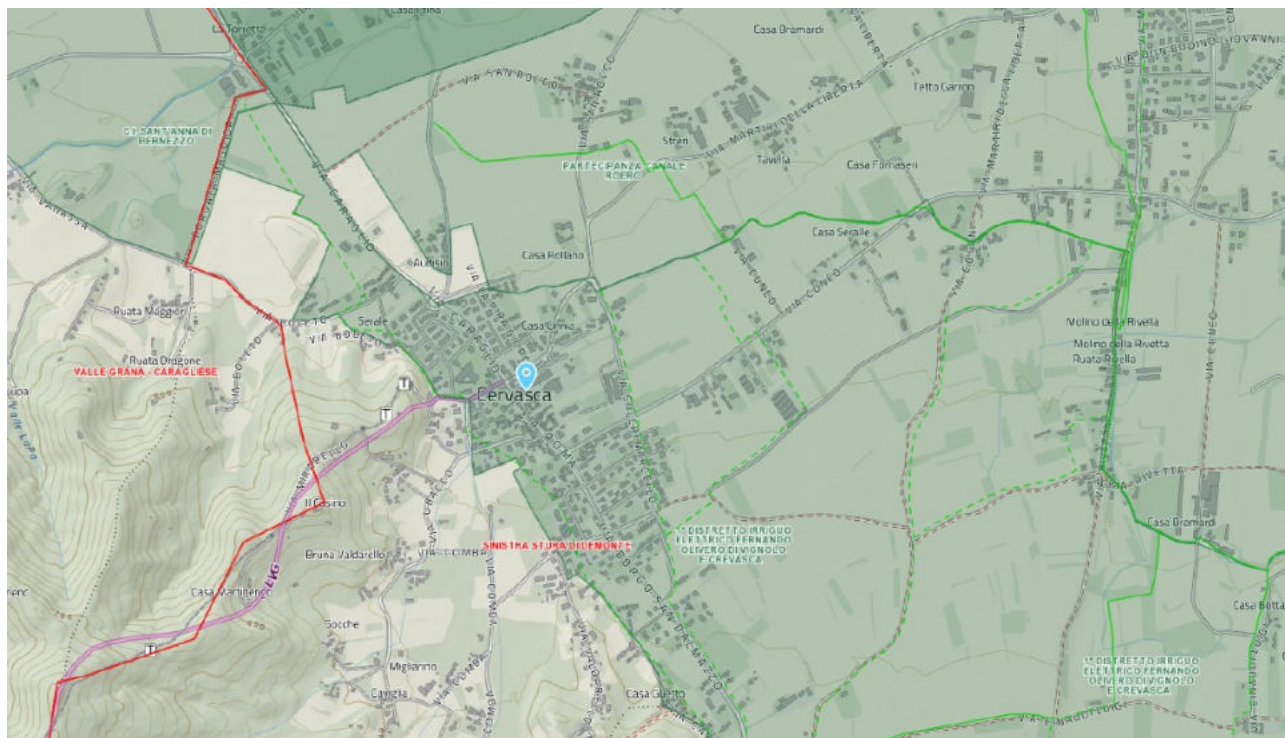
Dalla cartografia regionale si evidenzia la posizione del comune di Cervasca all'interno della Valle Grana e lo sviluppo del suo centro urbano, prevalentemente concentrato sull'asse viario principale, proprio dove si situa l'area interessata dal piano di recupero.



LAND COVER PIEMONTE



- 1.1.1. Zone residenziali a tessuto continuo (S.L. > 80%)
- 1.1.2. Zone residenziali a tessuto discontinuo
- 1.1.3. Zone residenziali isolate
- 1.2.1. Aree industriali, commerciali e dei servizi pubblici e privati
- 1.2.2. Reti stradali, ferroviarie e infrastrutture tecniche
- 1.2.3. Aree portuali
- 1.2.4. Aeroporti
- 1.3.1. Aree estrattive
- 1.3.2. Discariche
- 1.3.3. Cantieri
- 1.4.1. Aree verdi urbane (pubbliche o private)



DISLOCAZIONE DEL COMUNE DI CERVASCA RISPETTO ALLE VALLI LIMITROFE E DIVISIONE DISTRETTI IRRIGUI



Analisi dell'intorno e dei caratteri architettonici

L'area di intervento si situa in una zona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale. L'isolato si compone di **edifici di media-piccola dimensione** che spaziano da villette unifamiliari, a fabbricati destinati al piano terra all'attività commerciale e ai piani superiori ad abitazione, fino ad arrivare a piccoli complessi condominiali.

Per quanto riguarda la prima tipologia annoverata è facilmente riscontrabile come ogni immobile disponga di proprie pertinenze, giardino e nella maggioranza dei casi orto privato. Questi immobili sono arretrati rispetto al filo strada.

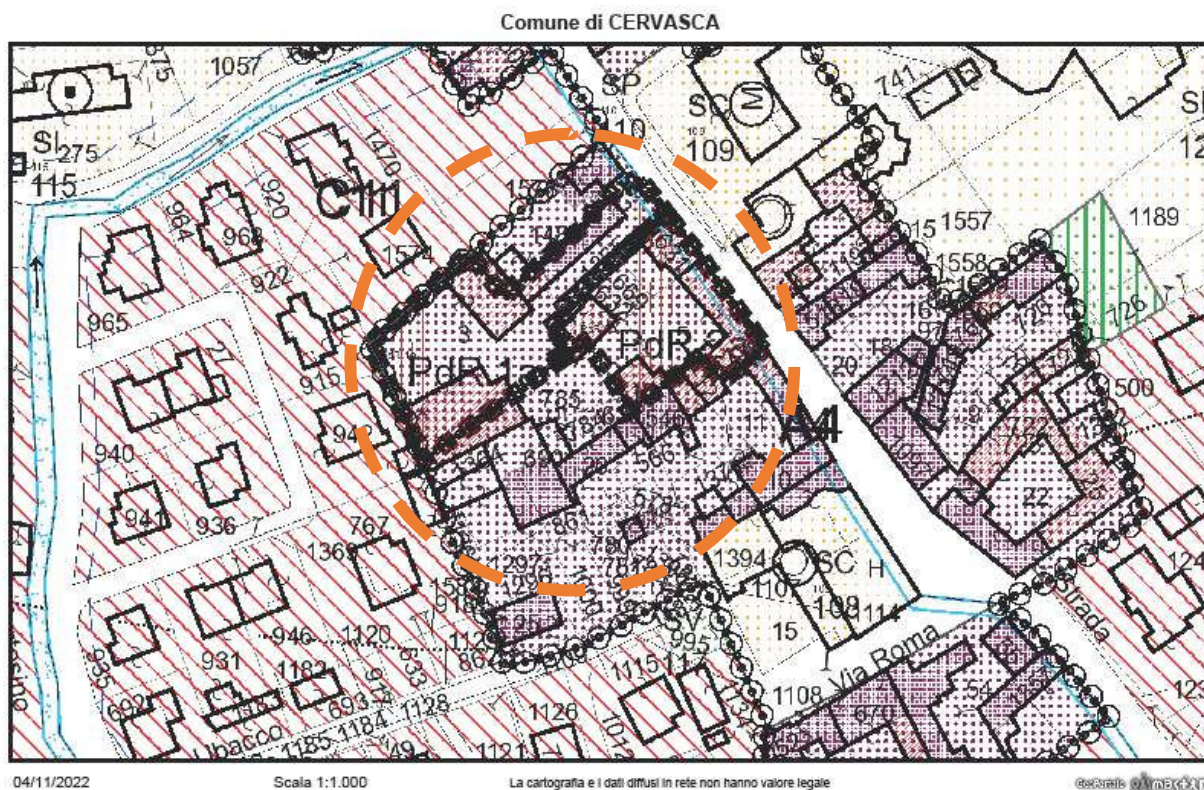
Diversa è la dislocazione della seconda tipologia di fabbricati. Essi, infatti, di impronta più storica, si affacciano direttamente su strada, favorendo le attività commerciali da essi contenute.

Infine i piccoli condomini si figurano con sviluppo principalmente orizzontale non andando ad espandersi in altezza, aspetto avulso dal contesto cittadino qui presente.

La viabilità principale, con pavimentazione in asfalto, è composta da **Via Roma**, che nasce dalla Strada Provinciale 23 con la quale il comune di Cervasca viene collegato al comune di Vignolo a Sud e al comune di Caraglio a Nord. Da via Roma si ramificano vie perpendicolari, anch'esse asfaltate, di servizio alle varie abitazioni e servizi.

Individuazione dell'immobile

L'area oggetto di intervento è contraddistinta al catasto dei fabbricati al Foglio 17, mappale numero 3 e urbanisticamente è definita dal vigente PRG approvato con DGR 26/05/2008 n° 16-8827 pubblicata sul B.U.R. n° 23 in data 05/06/2008 quale **“Area residenziale esistente con caratteristiche storiche”** - A.4 - Art.16, Tab.A4.



Descrizione dell'intervento

L'intervento per il quale si richiede l'Autorizzazione Paesaggistica riguarda l'attuazione del **Piano di Recupero** denominato "P.d.R. 1a". L'intervento di ristrutturazione edilizia previsto dal suddetto piano prevede la **demolizione e ricostruzione**, con l'utilizzo della stessa volumetria, dei fabbricati preesistenti.

L'intervento si configura con la realizzazione di un **unico corpo di fabbrica** posizionato centralmente rispetto al lotto.

L'immobile avrà uno sviluppo ad **"L"** con due maniche che sul prospetto Nord e sul prospetto Ovest manterranno lo sviluppo parallelo ai confini di proprietà. **Le distanze dai confini vengono rispettate** ovunque tranne in due punti dove si costruisce in **aderenza al confine**, dove peraltro già allo stato di fatto vi sono due edifici costruiti in adiacenza al confine del lotto.

L'accesso al lotto è reso possibile da un passaggio che invita all'ingresso da via Roma. Il progetto prevede un **camminamento pedonale** che dopo aver attraversato la "zona filtro" adibita a **parcheggi pubblici** e quella adibita al deposito per i rifiuti giunge in prossimità dell'accesso carraio e dell'accesso pedonale della residenza.



Il primo divide i parcheggi pubblici dai parcheggi privati del complesso (realizzati con materiale permeabile come gli autobloccanti) dai quali è possibile raggiungere, tramite rampa, il piano interrato adibito ad autorimessa e cantine. L'ingresso pedonale, invece, conduce, tramite un'alternanza di portali rivestiti in corten, al vano scala.

Il **vano scala**, dotato di cabina ascensore, è disposto **centralmente all'edificio** e collega comodamente **i tre piani fuori terra ed il piano interrato**.

In totale il nuovo fabbricato ospita **10 unità immobiliari** che si differenziano per metratura e disposizione. Nello specifico il fabbricato vanta la presenza di quadrilocali, trilocali e bilocali, tutti dotati di ottimi affacci e spazi all'aperto (giardini al piano terra, balconi e terrazzi ai piani superiori).

Materiali adoperati

In pieno rispetto con quanto riportato dal Regolamento Edilizio Comunale il nuovo volume riporta copertura a **doppia falda** con **struttura in legno** (art. 129). Come si nota dai render i passafuori in legno saranno ben visibili esternamente in corrispondenza dell'ampio sporto della copertura e lo sporto non verrà rivestito con perlinatura.

Il manto di copertura verrà realizzato in **tegole in cemento** scure.



La finitura delle pareti esterne è ad **intonaco** e la **colorazione sarà tenue**, in armonia con quello che è il contesto circostante.

I pilastri insieme a tutta la fascia al piano terra, verranno tinteggiati in colorazione più scura, così da creare un piacevole contrasto con gli altri elementi del fabbricato.



Aspetti tecnologici ed energetici

Il progetto da noi proposto si colloca in una più grande idea di sviluppo di **edilizia sostenibile**. Tale obiettivo è volto al rispetto delle possibilità e dei diritti delle generazioni future e al favorire la crescita di centri urbani più verdi e **meno inquinanti**. Nello specifico la nostra proposta farà **dell'energia rinnovabile** il suo punto di forza. **Non saranno utilizzati**, infatti, **combustibili fossili** per il riscaldamento degli alloggi. L'edificio, abbondantemente e consciamente isolato sarà autonomo o quasi dal punto di vista energetico. Esso rientrerà nei cosiddetti edifici **nZEB**, che vengono così definiti: *“Edificio ad altissima prestazione energetica [...] Il cui fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta in sito”*.

In linea con la definizione il complesso è orientato e disposto in maniera da **ottimizzare l'influenza del sole**, le sue pareti e i solai sono **estremamente isolati**, gli **infissi** previsti sono estremamente **performanti**. Si prevedono **zone di ombreggiamento** sapientemente disposte per evitare dispersioni di calore e surriscaldamento ed in copertura si predispone **l'installazione** di numerosi **pannelli fotovoltaici** esposti sulle falde rivolte a Sud ed Est. L'elemento naturale della **vegetazione**, inoltre, verrà ampiamente previsto in tutte le zone del lotto a partire dall'ingresso stesso fino agli elementi di **mascheramento dei terrazzi** situati al piano primo pensati come filtro. Il verde urbano, sia pubblico che privato, è uno degli elementi più importanti per il benessere dell'uomo che garantisce un'alta qualità della vita nelle città.

È condivisibile, quindi, come oltre alla realizzazione di un edificio che ben si sposi con il contesto e che sia gradevole esteticamente, la nostra finalità sia quella di costruire un **“oggetto” autonomo energeticamente** e che garantisca un ottimo **comfort abitativo** negli alloggi che lo compongono



Aspetti normativi

- **Requisiti aeroilluminanti:** i parametri edilizi richiesti verranno rispettati in tutti i locali interni a progetto. Si noti, inoltre, la volontà di predisporre tutti i locali di Ventilazione Meccanica Controllata che aiuti il ricambio d'aria.
- **L. 13/89 e D.M. 236/1989:** l'immobile nel suo complesso risulterà assolutamente accessibile e accoglierà al suo interno una cabina ascensore che rispetti le dimensioni minime da normativa. Tutti gli alloggi, facilmente raggiungibili, garantiranno l'adattabilità degli spazi interni a costi e tempi limitati per permettere la fruibilità da parte di persone con ridotta capacità motoria e/o sensoriale.
- **Legge Tognoli:** sarà rispettata la richiesta di spazi adibiti a parcheggio che prevede un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Mondovì, 12/12/2022

IL TECNICO

