

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI VALCHIUSA

RIQUALIFICAZIONE DELL'EX SCUOLA ELEMENTARE DI INVERSO
CON FINALITÀ TURISTICO-RICETTIVE

RELAZIONE GENERALE
(TECNICA E ILLUSTRATIVA)

R.T.I.

11.11.2020

Angela FERRARI Architetto
c.so Botta, 18 – 10015 - Ivrea – t. 0125.424602 – email: arch.ferrariangela@tiscali.it

1) RELAZIONE GENERALE

1.1) Il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni richieste

Inverso è stato frazione di Drusacco fino all'accorpamento del 1929. L'etimo, molto comune nell'arco alpino occidentale, si riferisce alla sua posizione: sorge, infatti, sul versante "envers" (termine francese che significa inverso, rovescio), cioè la destra orografica della vallata principale e si caratterizza per le sue cascine sparse e distanti dal centro vero e proprio, costituito da un nucleo di non più di sei edifici: tre abitazioni private, la ex scuola, la canonica e la chiesa parrocchiale della Visitazione di Maria Santissima, datata 1830.

Con il presente progetto, l'Amministrazione Comunale di Valchiusa intende valorizzare un fabbricato del suo patrimonio edilizio, l'ex Scuola Elementare di Inverso, appunto, attraverso il recupero funzionale e qualitativo dei suoi ambienti, così da renderlo disponibile come struttura turistico-ricettiva.

L'intento è quello di stimolare, attraverso un processo sinergico tra pubblico e privato, i presupposti per un corretto e strategico recupero della qualità e funzionalità del patrimonio edilizio ed infrastrutturale presente sul territorio comunale.

Infatti, la valorizzazione storica ed architettonica del territorio comunale, associata a quella delle attività artigianali ed agricole e dei loro prodotti, potrebbe consentire un ampliamento dell'offerta turistica, con una permanenza sul territorio per un tempo più prolungato, con indubbi benefici per l'economia locale.

La vecchia Scuola Elementare occupa una superficie lorda di circa 180,00 mq. (mq 150,00 netta) ha buona esposizione al soleggiamento e gode di una piacevole visuale panoramica verso la frazione e verso le montagne circostanti. È servita da una viabilità che la rende di facile accesso ed è caratterizzata da un andamento pianeggiante, a cui si accede da una rampa viaria.

L'area è inserita in un contesto poco edificato, caratterizzato da fabbricati di più antica costruzione, con spazi pertinenziali propri.

La sua superficie e il suo andamento morfologico sono stati ritenuti idonei e sufficienti per consentire la realizzazione del progetto desiderato dagli Amministratori proprio per la sua accessibilità e funzionalità.

Esternamente, presenta una zoccolatura in pietra (che in diverse parti necessita di pulitura), mentre il resto dei muri sono tinteggiati di giallo chiaro, con modanature bianche intorno ai serramenti, di color marrone scuro. Ha una rampa per disabili a quota 0,00 sul lato Est e di circa + 0,95 sul lato a Sud, dove termina a livello del pavimento interno.

La copertura è composta da un tetto a falde, avente struttura in legno e manto di finitura in tegole.

Il fabbricato non presenta valenze estetiche e/o tipologiche particolari.

Al suo interno l'edificio è composto come segue:

- Un seminterrato di circa 40 mq, dotato di accesso diretto dall'esterno, di circa 40 mq, composto da un ingresso, un ripostiglio ricavato dalla chiusura di una vecchia scala interna, il locale caldaia e un locale deposito;
- Un appartamento, al piano rialzato, di circa 150 mq di superficie netta, dotato di ingresso/corridoio, reception, n. 4 camere da letto, per un totale di 12 posti, di cui n. 3 dotate di bagno esclusivo (uno per persone con ridotte capacità motorie) e n. 1 bagno comune. L'accesso avviene dal portone posto ad Est, al termine di una scala di pochi gradini, mentre quello per disabili è possibile utilizzando la rampa sopraccitata, che termina nel pianerottolo su cui si apre la portafinestra della camera da letto dotata di bagno esclusivo per disabili motori). Detto piano è raggiungibile tramite una serie di gradini e una rampa (che attualmente conduce nella camera da letto a Sud);
- a completamento, ci sono un'area asfaltata a Nord e un'area verde posta a Sud.

La soluzione proposta è coerente con la finalità di riqualificazione dell'edificio e rispetta le indicazioni dell'Amministrazione, che ha richiesto minori modifiche architettoniche possibili.

Si è individuato il target dei possibili fruitori di una struttura con quelle caratteristiche di semplicità e condivisione degli spazi, negli amanti del trekking e delle passeggiate, nei cicloturisti e nelle famiglie giovani, desiderose di trascorrere il proprio tempo libero a contatto con la Natura.

Il progetto si è proposto di intercettarli, intervenendo su quelle voci che, per quanto possibile rispetto all'esistente, permettono alla struttura di rispondere a requisiti ecosostenibili oggi indicati, quali l'utilizzo di materiali locali; la sostituzione delle vaschette di risciacquo a portata semplice con quelle a doppia portata differenziata; il riutilizzo degli arredi già in uso; l'utilizzo di apparecchi illuminanti e lampadine a basso consumo.

Per consentire la piena disponibilità del cantiere, l'Amministrazione Comunale si occuperà di spostare gli arredi nel locale deposito del seminterrato.

Sono stati studiati i percorsi e definiti gli spazi, eliminando alcuni aspetti di criticità attualmente esistenti per le finalità turistico-ricettive a cui si mira. Infine, per la finitura dei locali interni, si è scelta una soluzione moderna, dal design nordico, con elementi in legno, cercando di mantenere quanto più possibile gli arredi già presenti, in quanto ancora nuovi.

In un lotto adiacente a quello in oggetto, l'Amministrazione ha in previsione di realizzare un congruo numero di parcheggi scoperti, destinati ad area di sosta esclusiva della struttura ricettiva. Pertanto si può affermare che l'intervento prevede di utilizzare soltanto aree pubbliche.

1.2) Descrizione dei lavori da realizzare

L'edificio oggetto di intervento si trova nella frazione di Inverso e, dal punto di vista catastale, è costituita dalle particelle mappate al N.C.E.U. Foglio 15, n. 319, di proprietà del Comune di Valchiusa.

L'intervento prevede la riqualificazione dell'edificio, senza alcun aumento di volume o di superficie ed è articolato come segue:

1) Area esterna:

- sistemazione dell'area verde a Sud del fabbricato, destinandola a giardino riservato al relax degli ospiti della struttura (tavolini pic-nic, sedie sdraio e ombrelloni, giochi per i bambini);
- sostituzione della recinzione ad Est, attualmente in pali di castagno e rete a giorno;
- pulizia del marciapiede intorno all'edificio, oggi coperto di muschi ed erbacce;
- pulizia del muro ad Ovest.

2) Esterno dell'edificio:

- realizzazione di un rivestimento in legno dell'ingresso principale, per caratterizzarlo e renderlo più armonico;
- realizzazione di gradini di collegamento tra l'edificio e il giardino;
- sostituzione/integrazione dei pluviali;
- caratterizzazione dei parapetti metallici con l'aggiunta di un mancorrente ligneo, foderando quello esistente in ferro;

- pulizia dello zoccolo in pietra dell'edificio e della rampa;
- sostituzione dei corpi illuminanti.

3) Interno dell'edificio:

- demolizione dell'attuale tramezza tra la reception e la confinante camera da letto, così da realizzare una sala ad uso cucina/soggiorno;
- demolizione di una parte della parete ed eliminazione doccia del bagno di detta camera, accessibile ai portatori di handicap, e realizzazione di un bagno sempre accessibile ai portatori di handicap (lavandino e w.c.) e lavanderia (pilozzo, lavatrice ed asciugatrice) ad uso del personale della struttura e degli ospiti, accessibile dalla zona giorno;
- modifica dell'attuale bagno della camera posta a Sud-Est in bagno accessibile alle persone con ridotte capacità motorie;
- finitura dei locali con tinteggiatura e scelta degli arredi di completamento.

Opere interne

Il recupero funzionale dei locali seminterrati prevede la realizzazione di una piccola officina per le biciclette, come servizio offerto agli ospiti ciclisti.

Come già scritto, i lavori si limitano ad alcuni interventi architettonici di demolizione/costruzione, volti ad un uso più funzionale dei suoi ambienti.

L'attuale reception verrà collegata alla camera da letto grazie alla demolizione del setto che le divide, in modo da realizzare la zona a giorno, composta da **cucina/pranzo**, attrezzate con mobili per cucinare e tavoli per mangiare; il bagno oggi ad uso esclusivo di detta camera, accessibile ai disabili, sarà il **bagno ospiti** della struttura: la nicchia in cui è ricavata la doccia viene demolita e la geometria dei due locali regolarizzata. Essendo il bagno già dotato con accessori per disabili, permetterà a tutti di essere utilizzato, senza obbligare ad usare quello delle camere.

L'attuale antibagno diventerà la **lavanderia**, dotata di lavatrice, asciugatrice e pilozzo, fondamentale per il personale che gestirà la struttura e molto utile per gli ospiti che necessitano di lavare le proprie cose.

Questa soluzione permetterà di avere una zona giorno esposta a Sud ed affiancata da due zone di servizio (bagno ospiti e bagno 1, ad uso della relativa camera), così da permettere l'uso del giardino senza disturbare in maniera diretta gli ospiti che desiderano riposare al suo interno.

La creazione di questo locale, oltre a dotare la struttura di uno spazio essenziale per il suo utilizzo, permette a chi deve usare la rampa di fruire di un accesso non discriminante, come accade oggi. In più, la realizzazione di una scala che collega la zona giorno al giardino, proprio in corrispondenza del pianerottolo di sbarco, favorisce un suo utilizzo da parte di tutti gli ospiti.

L'**ingresso** viene diviso in due parti grazie alla costruzione di una parete in cartongesso, dotato di porta scorrevole al suo interno per separare la zona giorno dalla notte. In questo modo gli ospiti, soprattutto quelli della camera sprovvista di bagno adiacente (**Letto 3**), possono raggiungere il loro bagno con maggiore agio.

Questa grande camera, esposta a Nord-Ovest, è in grado di ospitare fino a cinque persone e, per limitare il disturbo reciproco che può derivare nel prepararsi ad orari diversi, è stato previsto un setto divisorio tra la zona letti e la zona armadi, ricavata all'ingresso della camera stessa.

Il **bagno 3**, a suo uso esclusivo, è dotato di doppio lavandino e doppie docce, accessoriate con box in acrilico opaco (oggi una ha una tenda, l'altra ne è sprovvista), così da garantire maggiore riserbo, mentre la zona dei servizi (wc e bidet) resta separata. Nel locale lavandini/docce si prevede l'aggiunta di un termosifone delle stesse dimensioni di quello attuale, in quanto sottomisura per riscaldarlo.

La camera esposta a Sud-Est (**Letto 1**), è la sola dotata di letto matrimoniale, quindi può ospitare due persone, anche con disabilità, essendo prevista la modifica del suo bagno (wc, lavandino e doccia a raso ed eliminazione del bidet con installazione di doccino al suo posto).

La camera esposta a Nord-Est (**Letto 2**), può ospitare fino a quattro persone. Il suo bagno verrà modificato, dividendo la zona dei servizi (wc e bidet) dalla zona doccia e lavabo, tramite la costruzione di una parete in cartongesso, la cui porta è quella smontata dalla attuale camera da letto adiacente alla reception, chiusa con un tamponamento in cartongesso. Questo locale, aerato e illuminato naturalmente, viene dotato di un termosifone, allacciato a quello del locale servizi del bagno 3. Anche il lavandino in uso nel bagno 1 verrà smontato per far posto a quello per disabili ed installato in questo bagno, a fianco di quello già esistente, garantendo un migliore servizio agli ospiti della relativa camera.

In tutti i bagni è prevista la rimozione delle piastrelle di rivestimento da m. 1,20 in su, così da eliminare l'attuale effetto "sanatorio", in favore di un locale più moderno ed accogliente, grazie alla tinteggiatura.

In tutti i locali è prevista la tinteggiatura con idropittura lavabile, tipo Sikkens cartella colori 5051, o equivalente, a fasce di colori che richiamano quelli dell'ambiente circostante nelle diverse stagioni, cioè i gialli, i verdi e i cosiddetti neutri, e dovrà essere eseguita secondo le indicazioni di progetto che verranno consegnate prima della fase esecutiva dei lavori.

Nel seminterrato, oltre al vano caldaia, sono presenti un locale di circa 60 mq, destinato al ricovero delle biciclette e dotato di attrezzi per la loro cura e riparazione da parte degli ospiti ciclisti, ed un locale di mq 22, purtroppo occupato dalla vecchia scala, utilizzabile come piccolo deposito per le attrezzature del giardino.

Opere esterne

Si è scelto di caratterizzare l'ingresso dell'edificio con diversi elementi orizzontali in legno (castagno), a rivestimento del muro di fronte alla scala e di quello della porta di ingresso, e con velette, o frangisole, nelle parti terminali del piccolo portico, così da renderlo proporzionalmente più armonico e visivamente più caratteristico ed individuabile.

Per quanto riguarda i primi, si tratta di doghe con sezione cm 8x3, posate a correre, di castagno impregnato e trattato per resistere all'esterno più a lungo.

Per le velette si è optato per listelli di sezione cm 5x3.

Profili in legno di castagno rivestiranno gli attuali mancorrenti della ringhiera della scala, del parapetto, della rampa e della nuova scala e del parapetto della ringhiera della scala di accesso al seminterrato.

Questo materiale verrà impiegato anche come mancorrente della nuova recinzione che verrà realizzato a confine della proprietà a Ovest. L'attuale recinzione in pali di legno e rete a giorno, infatti, verrà sostituita da una nuova, realizzata con elementi metallici di ferro pieno e mancorrente in legno dello stesso tipo impiegato sulle ringhiere esistenti (castagno), caratterizzata da piantoni in lamiera di acciaio ordinario, con sezione mm 40x6, accoppiati tra loro con l'impiego di bulloni, in modo da consentire un eventuale smontaggio per manutenzione. Ogni piantone, composto da due elementi, sarà solidarizzato al cordolo in calcestruzzo utilizzando staffe ad "L" opportunamente dimensionate e fissate al cordolo con tassello ad espansione e al piantone con bulloneria.

Alla sommità dei piantoni si prevede di solidarizzare, perpendicolarmente ad ogni piantone, un elemento di acciaio di circa cm 15, sezione 30x6 mm, reso idoneo a consentire il fissaggio del mancorrente in legno (cm 8x4), che sarà l'elemento di unione dei montanti. In posizione intermedia all'altezza dei piantoni sono previsti due elementi di fissaggio di due profili in acciaio ordinario, con sezione ad "U", mm 30x25, spessore mm 3, posti in posizione parallela al mancorrente in legno.

Tutti gli elementi sono smontabili, per facilitare l'eventuale sostituzione.

Si ritiene necessario intervenire con una profonda pulizia dello zoccolo dell'edificio e della rampa, in cui è evidente una netta differenza dei giunti, marcati da una malta biancastra, e con l'estirpazione di piante infestanti e muschi che coprono il marciapiede che corre intorno all'edificio e il muro di protezione a Nord e ad Est.

L'intervento è conforme alle disposizioni di Legge in materia di fruibilità da parte di persone con ridotte capacità motorie in quanto:

- è previsto un posto auto con dimensioni maggiorate (larghezza 3,20 ml), utilizzabile da utenti disabili, parcheggio P1, collocato a quota 0,00;
- la preesistente rampa permette di raggiungere l'interno dell'edificio passando per la zona giorno;
- all'interno le dimensioni di corridoi e porte sono dimensionate per la fruizione di una sedia a ruote.

Detto stallo, quando libero, potrà essere utilizzabile anche dal gestore della struttura e da chi si occuperà della manutenzione del verde; è già in previsione la realizzazione di un piccolo parcheggio ad uso esclusivo degli ospiti della struttura, di cui si farà carico l'Amministrazione.

Il prato del giardino dovrà essere rasato ed alcune delle piante cresciute ad Ovest della proprietà tagliate e potate.

In previsione di un'utenza composta anche da famiglie con bambini, accompagnati è stata prevista l'installazione di qualche gioco da esterno.

Strutture

Il progetto prevede soltanto la realizzazione della scala esterna in c.a. di dimensioni contenute (m 2,50 x 1,60 h 0,90), di cui è stato eseguito un calcolo geometrico-strutturale per determinare le dimensioni e le specificità.

Gli interventi previsti rientrano tra quelli di semplice difficoltà costruttiva e di costo contenuto, la cui stima economica è determinabile senza la necessità di una loro specifica progettazione strutturale.

La nuova scala, posta a Sud, a collegamento dell'edificio con il giardino, è prevista in c.a. per quanto concerne le opere di fondazione ed elevazione e con solaio in latero-cemento, con formazione dei gradini, per quanto riguarda l'ingombro della scala.

Il rivestimento dei gradini è previsto in Diorite di Vico con spessore cm 3 e con finitura levigata/bocciardata.

1.3) Accertamento della normativa applicabile

Per quanto concerne la compatibilità dell'intervento in oggetto con le norme vigenti, si evidenzia che è coerente con il Piano Regolatore, ricadendo nella sottozona AA – Area agricola di cornice ambientale, ricadente nell'Art. 34 delle NTA.

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale, ma la tipologia di intervento in oggetto, sostanzialmente opere interne, non richiede uno specifico documento in proposito.

Attualmente la proprietà è dotata di allacciamento ad acquedotto, fognatura, rete elettrica e antenna ricettiva per la connessione ad Internet.

1.4) Verifica della fattibilità dell'opera sulla base della valutazione geologica e geotecnica del sito

In considerazione del tipo di intervento, così come progettato, non si è resa necessaria alcuna verifica di questo tipo.

1.5) Indicazioni in merito all'inserimento dei lavori nel territorio in riferimento alla localizzazione e organizzazione del cantiere

Per quanto concerne l'esecuzione delle opere in prossimità del confine (rifacimento recinzione ad Ovest e pulizia muro ad Est), non saranno necessarie occupazioni della sede stradale, in quanto il tutto sarà fattibile dall'interno della proprietà.

Durante il periodo di esecuzione dei lavori, pur non essendo strettamente indispensabile, potrebbe rendersi necessaria l'occupazione temporanea di alcune aree. Questa ipotesi sarà verificata nelle successive fasi di progetto.

Per quanto concerne la stima economica delle opere si è fatto riferimento al Prezzario della Regione Piemonte – Opere edili, tenendo comunque in considerazione l'entità delle stesse e la localizzazione del cantiere.

Gestione Rifiuti

I materiali di risulta del cantiere saranno gestiti in conformità alle vigenti normative di settore. In particolare:

- i materiali inerti da demolizione saranno conferiti nella discarica comunale all'uopo autorizzata o in subordine, previo trattamento in centro di recupero autorizzato (frantumazione, vagliatura e selezione), potranno essere reimpiegati per i riempimenti di sottofondo;
- i materiali di risulta dell'attività lavorativa (imballi, sfridi, ecc) saranno distinti per categorie e avviati a discarica o al riciclaggio a norma di legge. Vista la tipologia e la dimensione dell'intervento, il volume di tali rifiuti si considera di limitata quantità.

1.6) Documentazione fotografica a colori

La documentazione fotografica allegata (D.F.) mostra lo stato di fatto dell'interno/esterno del fabbricato e dell'area su cui insiste.

1.7) Programma cronologico delle fasi attuative

Per stabilire i tempi di esecuzione dell'opera è necessario determinare quante ore/uomo risultano dall'ammontare dei lavori di manodopera.

Nel caso in oggetto, l'importo dei lavori risulta di € 27.940,35 e l'incidenza delle ore di manodopera si può stimare in 75-80%, quindi risulta che queste ultime incidano nell'importo complessivo per € 22.000.

Stimando in € 33,00 il costo medio/ora dei lavoratori, se ne deduce che le ore di lavoro si risultino di circa 680 ore.

Dividendo 680 ore per 8 ore (giornata lavorativa), il risultato, 85 giorni, sarebbe il tempo impiegato da una persona sola a svolgere i lavori, ipotesi irrealistica. Considerando il valore economico dell'intervento in oggetto e la tipologia di piccola-media impresa che può essere interessata ad eseguirlo, si ipotizza che la presenza di personale in cantiere

giornalmente può essere di 2,5 persone/giorno, quindi una durata dei lavori sarebbe 34 giorni lavorativi. Considerando quelli non lavorativi e semilavorativi, si ritengono necessari circa 60 giorni lavorativi, che potrebbero subire variazioni anche in funzione di come saranno organizzati i lavori nella stagione in cui l'opera verrà appaltata.

1.8) Verifica delle scelte progettuali con la disciplina degli ambiti inedificabili

L'intervento in questione non ricade in un ambito di questo tipo.

RICHIAMI

Per una migliore comprensione di quanto illustrato, si rimanda agli altri elaborati di progetto (grafici, descrittivi) che sono da considerarsi parte integrante della presente relazione.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI

L.13/89 – D.M. 236/89 AI SENSI L. 05.02.1992 n. 104

La sottoscritta, Arch. Angela FERRARI, in qualità di progettista architettonico dell'intervento in oggetto (manutenzione straordinaria su edificio pubblico a destinazione turistico-ricettiva, sito in Inverso),

DICHIARA

che nella progettazione del medesimo intervento sono stati adottati gli accorgimenti previsti per legge al fine di consentire l'accessibilità da parte di persone con ridotte capacità motorie.

Tali accorgimenti risultano descritti nella presente Relazione Tecnico-Illustrativa e saranno oggetto di specifica relazione e dimostrazioni grafiche, quando si effettueranno le scelte di dettaglio progettuale.

La Progettista

Arch. Angela FERRARI