

PT

studio

Progetto Territorio

Programmi complessi, progettazione urbanistica, progettazione architettonica

Sede legale via Dania 8 - 15076 Ovada - Alessandria -

Sedi operative :

15100 Alessandria - via Isonzo 11 tel. 0131.234221

15076 Ovada - P.zza XX settembre 53 tel. 0143.86389

e-mail progettoterritorio@libero.it

Committente:

Comune di Cassine, p.zza Vittorio Veneto, 1

Intervento : RIQUALIFICAZIONE AREA EX BOCCIOFILA CASSINESE E RIVITALIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO - IV LOTTO

PROEGETTO DEFINITIVO - ESECUTIVO

Localizzazione : Cassine - Al

Elaborato:

RELAZIONE GENERALE

n° :

ELAB. A-01

Scala :

TESTO

Data:

DICEMBRE 2018

Progettista : ARCH. LUCA MASSA

Studio associato

Progetto Territorio di Arch. Simona Illario, Arch. Luca Massa, Arch. Simona Santamaria

RELAZIONE GENERALE

INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE AREA EX BOCCIOFILA CASSINESE E RIVITALIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO - COMUNE DI CASSINE -

1.1 Inquadramento territoriale e socio-economico dell'area

Il territorio di Cassine è posto a confine con Acqui Terme sulla provinciale che dal centro termale arriva ad Alessandria .

Il territorio è interessato dalla coltura della vite e si inserisce vivacemente nell'offerta turistica legata al termalismo all'enogastronomia e al vivere a contatto con il territorio.

Il Comune di Cassine ,il cui capoluogo è ubicato alla quota di 190 m., si estende su una superficie di 33,63 Km2 ed è ubicato tra le colline alla sinistra del basso Bormida e la pianura circostante ; i rilievi collinari dell' acquese si raccordano con la pianura alluvionale del fiume, che attraversa il territorio comunale con andamento Sud- Nord e scorre con ampi meandri al bordo dei rilievi collinari sui quali è sorto il Concentrico ,in una vasta pianura caratterizzata da quote topografiche ribassate rispetto agli stessi rilievi.

Il nucleo storico del Capoluogo è ubicato su di un rilievo degradante verso la pianura del Bormida, il compendio immobiliare oggetto dell'intervento risulta all'interno del centro storico su un area di circa 4.500 mq che si sviluppa lungo il rio Biconio all'interno si trova l'edificio dell'ex bocciofila Cassinese .



Il presente progetto sviluppa le proposte inerenti la sistemazione del piazzale e il riutilizzo dell'edificio esistente dell'ex Bocciofila Cassinese costituendo un 4° lotto di opere per la riqualificazione dell'area oggetto nel tempo, di un progetto di competenza Comunale di riqualificazione urbana di ampio respiro .

1.2 Descrizione generale

I lavori interessano opere edili da eseguire sul piazzale e sul manufatto esistente che sé già stato oggetto di opere di ristrutturazione .

All'oggi il volume è stato ripristinato per quanto riguarda i tamponamenti laterali e la copertura ed il suo interno è completamente vuoto .



Il progetto intende allestire , all'interno della struttura , una serie di ambienti finalizzati allo svolgimento delle attività sociali della cittadina come ad esempio manifestazioni di carattere enogastronomico , sedi di associazioni , incontri pubblici nonché offrire un supporto alle aree ricreative già realizzate con i precedenti lavori (servizi igienici , area di sosta al coperto) con la creazione di una struttura polivalente .

Il progetto intende valorizzare il bene , renderlo godibile dal pubblico , usufruibile anche da persone con ridotte capacità motorie .

1.3 Soluzione prescelta in relazione ai bisogni da soddisfare

Lo scopo principale dell'intervento come sopra dichiarato è quello di valorizzare il patrimonio pubblico e di riqualificare un'area centrale all'abitato con una grande potenzialità di utilizzo pubblico .

I bisogni da soddisfare sono riconducibili a due differenti utenze : i residenti che utilizzano l'area quotidianamente per lo svago ed il riposo , i turisti che vi trovano un punto di interesse e di sosta con agevole raggiungimento del centro storico .

La natura polivalente dell'edificio e dell'area che nel complesso , con la serie di lavori già eseguiti e con la realizzazione del presente progetto , riuscirà quindi a essere di valido supporto sia nelle manifestazioni e evocazioni storiche che da tempo si svolgono offrendo sia spazio di sosta che strutture coperte da poter utilizzare (come "salvataggio" in caso di mal tempo e/o magazzino e backstage e/o come possibile ambientazione) durante le manifestazioni , come spazio dove svolgere incontri e sagre enogastronomiche ma anche un quotidiano luogo di svago per tutti , ragazzi , bambini , anziani .
In merito alle fasce più sensibili di fruitori si ricorda che già le strutture esterne eseguite rispettano le normative di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche , il presente progetto (vedi tavola grafica dimostrativa e documento di verifica L13 - ELAB. B-02) adegua la struttura alle prescrizioni di legge .

1.4. Implicazioni normative e conseguenti opere necessarie per il pieno l'utilizzo della struttura

In ordine ai concetti sopra esposti il progetto esecutivo individua due possibilità di utilizzo della struttura in relazione alle vigenti norme in materia e precisamente :

- 1) utilizzo della struttura per semplice ristorazione
- 2) utilizzo della struttura come sala polivalente (sala di pubblico spettacolo ai sensi del D.M. 19 agosto 1996 Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo e s.m.i.)

Nella relazione tecnica vengono descritte in dettaglio gli adempimenti e le opere necessarie per i diversi utilizzi.

In linea generale l' utilizzo della struttura per manifestazioni assimilabili alla semplice ristorazione non implica particolari adempimenti normativi al netto ovviamente della conformità degli impianti (in quanto la stessa risulta inferiore al limite di 400 mq) per questo , una volta definito in dettaglio la dotazione tecnologica e la alimentazione della cucina, dovrà essere progettato e realizzato l'impianto di adduzione del Gas Metano, a tal proposito si precisa che la normativa distingue in tre fasce le dimensioni in Kw della cucina (35,115 sopra 115 kw) alle quali corrispondono vari gradi di separazione REI rispetto ad altra attività ed in particolare RRI 60' per cucine fino a 115 kW e REI 120' oltre 115 KW. Le scelte di progetto esecutivo consentono di collocare cucine fino a 115 KW ma sono compatibili con la necessaria implementazione a REI 120' qualora ritenuta necessaria.

L'utilizzo **invece della struttura in funzione polivalente** e dunque assimilabile a sala **per pubblico spettacolo** implica sinteticamente :

- 1) realizzazione adeguate vie di esodo in funzione dell'affollamento previsto
- 2) adeguato impianto elettrico normale e di emergenza
- 3) adeguata resistenza al fuoco della struttura

In merito all'utilizzo della struttura in funzione polivalente si specifica quanto segue :

- 1) il progetto esecutivo prevede un sistema di vie di esodo pari ad una larghezza complessiva di ml. 3,60 (tre uscite da cm. 120 l'una) dotate di maniglione antipánico per un affollamento complesso teorico di 300 persone (50 persone per 6 moduli)
- 2) l'impiantistica elettrica è stata progettata secondo tutte le disposizioni di norma ed il suo costo assomma ad un totale di 39.507,98 (vedi cme allegato alla presente

relazione) tuttavia, viste le somme a disposizione per lavori stabilite in sede di studio di fattibilità si è provveduto a scorporare le seguenti lavorazioni :

- la fornitura delle lampade nella sala polivalente;
- l'impianto antincendio;
- box avvanquadro e predisposizione dei cavidotti per zona " palco";
- fornitura le lampade di emergenza nella sala polivalente.

Conseguentemente il costo dell'impianto elettrico scende a euro 21.163.45 (vedi analisi prezzi AP 03) compatibile con la dotazione economia complessiva di progetto di euro 142.000,00 .

La struttura potrà dunque essere completata ed utilizzata soltanto dopo l'esecuzione dei lavori residui necessari.

3) in merito all' **adeguata resistenza al fuoco** della struttura, viste le caratteristiche della struttura portante dell'edificio, non è possibile, almeno in questa sede verificare la resistenza al fuoco richiesta dalla normativa (RE 60') e si ritiene non praticabile la protezione della struttura in acciaio con verniciatura intumescente ; si propone invece di procedere alla determinazione analitica della resistenza al fuoco della struttura con apposita relazione tecnica (senza cioè alcuna opera sulla struttura portante) a da questa desumere l'affollamento massimo consentito della struttura (che dovrà ovviamente essere inferiore alle complessive 300 persone-limite derivante dalla larghezza delle vie di esodo) la suddetta relazione sarà finalizzata alla richiesta di deroga da parte della Autorità competente.

Il costo del sopra descritto approfondimento progettuale è quantificabile all'oggi icome di seguito esposto :

Redazione cert. REI euro 800

Istanza di deroga euro 2.000

Valutazione progetto antincendio euro 2.000

Predisposizione istanza SCIA antincendio euro 1.500

alle somme sovraesposte andranno sommati contributi previdenziali e iva nelle percentuali in vigore al momento del rilascio delle prestazioni professionali .

La suddetta relazione costituirà, come sopra detto, richiesta di deroga da sottoporre all'approvazione della Autorità competente in materia e la relativa concessione di deroga consentirà dunque l'utilizzo della struttura come sala di pubblico spettacolo nel pieno rispetto della normativa vigente.

Elaborati di progetto :

il presente progetto sviluppa la progettazione dello studio di fattibilità a livello definitivo - esecutivo ed è costituito dagli elaborati di seguito elencati

ELAB. A-01 RELAZIONE GENERALE;

ELAB. B-01 RELAZIONE SPECIALISTICA: relazione tecnica descrittiva;

ELAB. B-02 VERIFICHE L13/89;

TAV. C-01 STATO DI FATTO: PIANO QUOTATO, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TAV. C-02 STATO DI FATTO: PLANIMETRIA GENERALE – PIANTA – PROSPETTI – SEZIONI – ESTRATTO PRG – ESTRATTO CATASTALE

TAV. C-03 PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE – PIANTE – PROSPETTI – SEZIONI – SCHEMA DIMOSTRATIVO DEL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

TAV. C-04 CONFRONTO: PLANIMETRIA GENERALE – PIANTE – PROSPETTI – SEZIONI

TAV. C-05 PROGETTO: DETTAGLI COSTRUTTIVI E PARTICOLARI

C-06 SCHEMI ELETTRICI UNIFILARI E DI COLLEGAMENTO IMPIANTI SPECIALI

T00-C00 PLANIMETRIA DI PIANO – LAYOUT IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

ELAB. D-01 CALCOLI ESECUTIVI DELLE STRUTTURE

ELAB. D-02 RELAZIONE TECNICA E DI CALCOLO IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

ELAB. E-01 PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI

ELAB. F-01 PIANO SICUREZZA

ELAB. G-01 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE EDILI

ELAB. G-02 QUADRO ECONOMICO - CALCOLO DEGLI ONERI DELLA SICUREZZA -VERIFICA DELL'INCIDENZA DELLA MANODOPERA

ELAB. H-01 CRONOPROGRAMMA E CALCOLO DELLA DURATA DEI LAVORI

ELAB. I-01 ELENCO PREZZI E ANALISI PREZZI :

- ELENCO PREZZI OPERE EDILI
- ELENCO PREZZI IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI
- ANALISI PREZZI OPERE EDILI

L-01 SCHEMA DI CONTRATTO E CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Si specifica che vista la tipologia di lavoro , la proprietà pubblica del manufatto e dell'area , la situazione a contorno gli elaborati :

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

CENSIMENTO E PROGETTO DI RISOLUZIONE DELLE INTERFERENZE;

non risultano necessari .