



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA
DI TORINO



COMUNE DI PONT CANAVESE

**AMPLIAMENTO COMPLESSO MONUMENTALE
TORRE TELLARIA PER REALIZZAZIONE VANI
ACCESSORI E REALIZZAZIONE OPERE ESTERNE
CUP:H96D22000000006**

LIVELLO DI PROGETTAZIONE **PROGETTO ESECUTIVO**

**RELAZIONE OPERE
ARCHITETTONICHE**

ELAB.

B_01

Data: Dicembre 2024

Approvato con :



Arch. Stefania Ferrero - Corso Langhe n. 96 - 12051 ALBA (CN)
email: studiomast@libero.it - PEC: stefania.ferrero@archiworldpec.it - cell. 328.3251153
P. IVA. 02972580043 - C.F. FRR SFN 73C54 A 122Y

Sommario

1. Premessa	2
2. Fabbricati	3
2.1 Progetto architettonico - intervento di nuova costruzione.....	3
2.2 Progetto architettonico - impianti termico ed elettrico	4
3. Opere esterne	6
3.1 Progetto architettonico - rampa pedonale di accesso al fabbricato	6
3.2 Progetto architettonico- sottoservizi	6
3.3 Progetto architettonico - sedute esterne.....	6
3.4 Opere forestali	7

1. Premessa

Il presente progetto è costituito da una parte dalla semplice revisione dei prezzi della precedente versione esecutiva, senza modifiche sostanziali se non quelle riguardanti l'aggiornamento normativo tecnico e giuridico, dall'altra comprende l'implemento di opere esterne di manutenzione straordinaria che riguardano il parco attiguo al complesso immobiliare della torre Tellaria e alcuni interventi di sistemazione forestale sui terreni recentemente acquisiti dal Comune, in particolare le particelle 758, 155, 156, 157 del Foglio 40.

L'intervento più corposo riguarda l'ampliamento del complesso monumentale della Torre Tellaria, già oggetto di un'importante campagna di restauro e riqualificazione negli anni 2014-2016. Tale complesso è attualmente composto da una torre medievale denominata Tellaria, da un fabbricato rurale addossato a quest'ultima e da un fabbricato precedentemente utilizzato per civile abitazione, collegato alla torre da un vano di forma irregolare. L'intero corpo edificato è stato restaurato e dotato di impiantistica e sottoservizi. Ad oggi è intenzione dell'Amministrazione Comunale dare nuova vita al complesso, e per tale motivo è prevista la possibilità di conversione della sala polivalente in una sala ristorazione a piano primo del fabbricato di civile abitazione. A tal fine il complesso necessita di locali accessori che non trovano spazio nei fabbricati esistenti. Pertanto è necessario realizzare un nuovo corpo di fabbrica adiacente al complesso che possa disporre di locali idonei per deposito merci, spogliatoi e wc per i dipendenti, nonché di cucina attrezzata per attività di ristorazione. Tale fabbricato, oltre a soddisfare le esigenze logistico-funzionali in linea con le normative vigenti, deve risultare idoneo e ben inserito nel contesto storico architettonico di rilievo in cui si inserisce.

Per quanto riguarda gli altri fabbricati del complesso, essi non saranno coinvolti se non per esigenze impiantistiche puntuali: gli interventi sul fabbricato settecentesco saranno limitati al passaggio di alcune tubazioni dell'alimentazione dell'acqua per sfruttare i collegamenti già realizzati nella parte dei servizi igienici; il fabbricato rurale sarà invece solo interessato dalla realizzazione di un cavidotto, in uscita dalla Centrale termica, per l'alimentazione dei nuovi locali.

2. Fabbricati

2.1 Progetto architettonico - intervento di nuova costruzione

Il progetto di nuova costruzione si configura come una prosecuzione in linea alla manica esistente del fabbricato di civile abitazione lungo il lato sud del complesso, e prima dello sperone roccioso che viene mantenuto visibile. Tale intervento nasce dalla volontà di ricavare nuovi locali finalizzati all'attività di ristorazione: cucina, deposito, spogliatoi e wc per il personale.

La struttura ha uno sviluppo in pianta di 4.88 mt x 6.30 mt (larghezza manica fabbricato adiacente). Si compone di due piani fuori terra, per un'altezza totale dalla quota del pavimento p.t. al colmo di 7.51 mt.

Si accede a piano terra da una rampa pedonale anch'essa in progetto, finalizzata a superare il dislivello notevole. È stata preferita la rampa alle scale poiché a piano terra è collocato il locale deposito merci, nonché lo spogliatoio e il wc dei dipendenti, e dunque per il carico/scarico merci la rampa risulta più agevole. Oltre all'accesso dall'esterno, si può accedere al piano terra da una porta che dalla sala espositiva del fabbricato adiacente conduce direttamente al locale deposito.

A piano primo è collocata la cucina del ristorante. Si accede al piano primo dall'attuale salone conferenze del fabbricato adiacente. Piano terra e piano primo sono messi in comunicazione da un montavivande, di cui al momento è prevista solo la predisposizione del vano.

Il nuovo fabbricato risulterà più basso dell'esistente a cui è addossato, mentre in pianta ne proseguirà la manica per uno sviluppo quanto più possibile contenuto, in maniera tale da non risultare impattante nella percezione complessiva dell'opera, nonché per rendere ben visibile il caratteristico sperone roccioso posto all'estremità sud del complesso.

Le fattezze esterne del nuovo fabbricato rispecchieranno appieno le caratteristiche tipologiche tradizionali: le facciate sud ed est saranno rivestite in pietra, mentre il prospetto ovest sarà intonacato ad eccezione dello zoccolo in pietra, per richiamare le fattezze del fabbricato adiacente. L'orditura del tetto sarà realizzata in legno e il manto di copertura sarà in lose.

La parete di separazione tra l'ampliamento ed il fabbricato esistente sarà staccata. Verrà creata una controparete in cartongesso che consentirà la piastrellatura o la verniciatura a smalto, come richiesto dalle normative ASL.

Le forometrie esterne riprenderanno in toto quelle del fabbricato esistente sia sotto il profilo della tipologia sia sotto il profilo della scansione spaziale sui prospetti.

La scelta di predisporre la cucina al piano superiore è dovuta ad esigenze funzionali in caso di utilizzo, anche solo sporadico, per la ristorazione. Tale ipotesi progettuale è stata preferita a quella di posizionare la cucina al piano terreno in quanto mancherebbero totalmente gli spazi per i depositi delle derrate e gli spazi per il personale comporterebbero il passaggio attraverso le sale, non ultimo anche l'eventuale passaggio delle pietanze dal piano terra al piano primo non risulterebbe funzionale per tale attività. Il locale cucina dovrà però rispettare la potenzialità di massime di 35kW degli elettrodomestici a gas gpl.

2.2 Progetto architettonico - impianti termico ed elettrico

Per quanto concerne l'impianto termico sarà realizzato un impianto indipendente dalla preesistenza. E' prevista l'installazione di una caldaia alimentata a GPL a piano terra. Il deposito GPL è costituito da un serbatoio interrato posto nelle vicinanze degli edifici. L'alimentazione avverrà con un tubo interrato in polietilene. La caldaia sarà di tipo C a condensazione (potenza < 35kW) e lo scarico dei fumi sarà realizzato con canne fumarie in inox a doppia parete sfocianti a tetto. La caldaia produrrà anche acqua calda sanitaria istantanea.

I corpi scaldanti saranno costituiti da radiatori in acciaio alimentati da impianto a collettori. La regolazione dell'impianto avverrà con cronotermostati/termostati ambiente con programmazione settimanale, sonda climatica esterna e con valvole termostatiche a corredo dei singoli elementi scaldanti.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici è previsto un contatore BT (n.1 impianto in Bassa Tensione), di potenza contrattuale di 10 KW trifase.

A valle di esso (entro i tre metri) saranno previsti, in custodia da esterno, gli interruttori generali magnetotermici - differenziali selettivi per la protezione delle linee generali. Tali linee andranno ad alimentare il quadro generale dell'impianto, dove partiranno le varie linee di alimentazione (vedi schema elettrico unifilare) protette da idonei apparecchi di protezione e comando, opportunamente dimensionati e coordinati con la propria condotta di alimentazione così come previsto dalle normative CEI 64-8, CEI 11-25 e CENELEC R 64.001.

I cavi devono essere del tipo non propaganti l'incendio e (ove necessari) a bassa emissione di fumi e gas tossici, protetti da tubazioni rigide PVC/rame di serie pesante, per la posa sottopavimento, sottotraccia e a vista.

Per le linee in tubazione interrata o dentro tubazioni metalliche, si devono usare cavi con guaina tipo FG7(O)R o (ove necessari) a bassa emissione di fumi e gas tossici, tipo FG10(O)M1 .

Le tubazioni corrugate interrate, dovranno essere del tipo 450 o 750 (resistenti allo schiacciamento).

La scelta e l'installazione delle apparecchiature dovrà essere eseguita tenendo presente il grado di protezione adeguato al luogo di installazione.

Le condutture dovranno essere tali da non causare l'innesco e la propagazione di un eventuale incendio (utilizzo di cavi in tubo metallico o PVC serie P a vista o incassato in struttura non combustibile, oppure di cavi in tubo o canale metallico a vista con grado di protezione \geq IP4X).

Le tubazioni e scatole di derivazione per i circuiti di segnale (es.TV, antifurto, telefono, trasmissione dati, citofono) dovranno essere indipendenti dai circuiti di energia.

Gli impianti previsti per il nuovo fabbricato sono:

- illuminazione ordinaria e di emergenza
- impianto forza motrice con prese (10 – 16 – 10/16 – UNEL)
- impianto telefono
- impianto trasmissione TV
- eventuali allacciamenti a quadri bordomacchina di apparecchiature presenti
- allacciamento a apparecchi di riscaldamento
- cronotermostati per regolazione impianto di riscaldamento
- impianto antifurto
- allacciamento unità interne e esterne per impianto raffrescamento (predisposizione nel quadro)
- allacciamento aspiratori per eventuali bagni ciechi
- impianto rivelazione gas

3. Opere esterne

3.1 Progetto architettonico - rampa pedonale di accesso al fabbricato

Tra le destinazioni d'uso presenti nel nuovo fabbricato in progetto è prevista la collocazione di un locale deposito a piano terra. Ciò comporta la realizzazione di un percorso agevole per l'accesso delle derrate alimentari all'interno dell'edificio. Il progetto prevede quindi la costruzione di una rampa pedonale con accesso diretto a piano terreno del nuovo fabbricato.

Sebbene sia tuttora presente una rampa e scala di accesso alla torre e al fabbricato settecentesco lungo il prospetto ovest, si è optato per la realizzazione di una nuova rampa per i seguenti motivi:

- l'accesso al deposito deve essere riservato solo al personale addetto, e dunque con la costruzione di una seconda rampa non ci potranno essere interferenze tra avventori e personale.

- per il trasporto delle derrate alimentari è necessario individuare il percorso più rapido possibile; tale percorso non era garantito dalla rampa esistente perché troppo disagiata dal nuovo fabbricato in progetto.

La nuova rampa di accesso verrà realizzata con tipologia simile a quella già esistente; il rivestimento in pietra e le ringhiere in ferro battuto garantiranno un gradevole inserimento nel contesto.

3.2 Progetto architettonico- sottoservizi

Il nuovo fabbricato in progetto si allaccerà alla rete fognaria già esistente e completata durante i lavori di restauro e riqualificazione ultimati negli scorsi anni.

All'interno del fabbricato le tubazioni saranno suddivise in acque grigie e acque nere e verranno seguiti gli stessi accorgimenti adottati nel precedente intervento: verrà seguito il percorso esistente dotato di dissabbiatore prima della confluenza delle acque grigie nel tronco di fognatura mista, poi un pozzetto di prelievo, quindi una vasca imhoff, un filtro percolatore ed un ultimo pozzetto di prelievo fiscale delle acque ormai purificate.

Per quanto riguarda l'alimentazione degli impianti termici, verrà realizzato un cavidotto dal serbatoio GPL precedentemente installato che alimenti il nuovo impianto.

3.3 Progetto architettonico - sedute esterne

A lato del fabbricato rurale addossato alla torre è attualmente presente un declivio verso la parte più pianeggiante a strapiombo sul concentrico di Pont, probabilmente costituita dalla continuazione del sperone roccioso che attraversa tutta la lunghezza dei fabbricati. Sfruttando questa particolare conformazione del terreno, si prevede di

realizzare due terrazzamenti formanti due linee di seduta utilizzabili come posti a sedere durante manifestazioni e spettacoli all'aperto.

3.4 Opere forestali

Si prevede inoltre di procedere con la manutenzione delle staccionate che versano in cattivo stato di conservazione mediante la loro sostituzione con staccionate di essenze più resistenti (larice/castagno) alla manutenzione mediante ripristino puntuale di alcuni muretti a secco ed alla realizzazione di una piccola pista inghiaziata che partendo dalla strada asfaltata di accesso alla torre, dopo il cancello di ingresso, devia a sinistra verso le porzioni di terreno di recente acquisizione. In quest'area verrà ricavata una piccola aula all'aperto, adatta a far conoscere ai più piccoli alcune essenze autoctone con eventuali indicazioni poste sugli alberi di alto fusto e sugli arbusti, e una pista inghiaziata illuminata che permetterà di usufruire dell'area anche nel crepuscolo o per manifestazioni notturne.

L'obiettivo è quello di rendere il più fruibile possibile, senza snaturare l'ambiente anzi conservando al massimo l'andamento del terreno, tutta la zona intorno alla torre anche oltre il primo livello di cinta.

Il tecnico

Ferrero Arch. Stefania

