
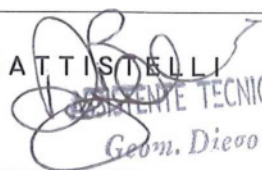




REGIONE MARCHE  
**COMUNE DI MONTE CAVALLO**  
PROVINCIA DI MACERATA

**EVENTI SISMICI 2016 - O.C.S.R. N.56 DEL  
10.05.2018 - LAVORI DI "DEMOLIZIONE E  
RICOSTRUZIONE LOCALE COMMERCIALE ED  
ABITAZIONE**

**PROGETTO ARCHITETTONICO**

ELABORATO:	RELAZIONE TECNICA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
COMMITTENTE:	COMUNE DI MONTE CAVALLO	
LOCALITÀ:	VIA ROMA N. 17 - MONTE CAVALLO	FOGLIO 17 P.LLE 234-303
IL PROGETTISTA:	DOTT.ARCH. PIERLUIGI SALVATI   <i>Dr. Arch. Pierluigi Salvati</i>	DATA: NOVEMBRE 2019
COLLABORATORE:	GEOM. DIEGO BATTISTELLI  CONFERENTE TECNICO SCIENTIFICO <i>Geom. Diego Battistelli</i>	
IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO: PIETRO CECOLI		

Montecavallo (MC) – fg. 17 part. 234,244,303-

Intervento di demolizione e ricostruzione

Edificio residenziale e commerciale.

## RELAZIONE TECNICA

L'intervento in oggetto consiste nella progettazione di un nuovo edificio di carattere residenziale, e in parte anche commerciale, da realizzare nel comune di Montecavallo (MC) all'interno del centro urbano, contraddistinto al foglio n 17 particelle 234, 303,244 di proprietà Comunale.

La realizzazione del nuovo edificio avverrà previa la demolizione del manufatto preesistente, pesantemente ed irrimediabilmente danneggiato dal terremoto che ha colpito la regione Marche nel 2016.

L'edificio preesistente presenta un livello di danno molto grave, attestato da scheda AEDES del 20.06.2017 in cui l'edificio è dichiarato inagibile con livello di danno "E".

Strutturalmente la scheda AEDES ha rilevato danni gravissimi sulle strutture verticali e sulle scale e danni gravi sulle tamponature.

Inoltre, è stato rilevato dalla scheda AEDES che la struttura muraria, formata da tessitura irregolare con solai in latero cemento e con cordoli in cemento armato, presenta un grave rischio strutturale.

Tale quadro fessurativo, generalizzato su tutte le strutture portanti, relazionato alla irregolarità della tessitura muraria e alla sua disomogeneità legittima e fa ritenere più appropriata e conveniente una previsione d'indirizzo di demolizione-ricostruzione.

L'ipotesi prospettata è quella in grado di assicurare un livello di sicurezza con maggiori garanzie di affidabilità in rapporto al primario obiettivo della protezione delle persone residenti e dei fruitori.

Inoltre, non si rilevano nella costruzione elementi architettonici qualitativi né alcun elemento di pregio che possa in qualche modo determinare un'indirizzo di carattere conservativo.

Anche per quanto riguarda gli aspetti di carattere paesaggistico l'edificio in questione, di recente costruzione con tecniche e materiali seriali, non rappresenta un episodio significativo del centro urbano; più un elemento dissonante e senza qualità che un edificio della tradizione.

Si esclude, pertanto, di operare attraverso un intervento di adeguamento, della struttura esistente senza demolizione totale, in quanto lo stato di conservazione attuale e la qualità della costruzione non rendono convenienti tale ipotesi.

Si sottolinea, inoltre, che anche dal punto di vista economico l'intervento di ristrutturazione previsto, comprendente la demolizione e la successiva ricostruzione, risulta maggiormente vantaggioso.

Il nuovo fabbricato verrà realizzato sulla stessa area di sedime di quello demolito con le differenze consentite dalla Variante parziale al PRG, approvata con delibera del Consiglio Comunale, riguardante una diversa possibilità di edificazione per quanto riguarda le distanze da rispettare dalle altre proprietà e la superficie da occupare.

Tale variante consentirà alla nuova costruzione, con il mantenimento delle attuali volumetrie, una maggiore articolazione funzionale sia per quanto riguarda la razionalità d'uso degli ambienti interni sia un diverso rapporto con l'antistante spazio pubblico.

E' utile sottolineare che l'intervento in questione si pone in relazione anche con lo spazio pubblico circostante in modo da diventare uno degli elementi generatori di un nuovo processo in grado di innescare una profonda riqualificazione del centro urbano di Montecavallo.

Per tale finalità il nuovo edificio è stato pensato in funzione della sua posizione baricentrica nel centro urbano quale elemento nodale in grado di attivare un processo di relazione con lo spazio piazza e di attivare un rapporto di interscambio visivo, funzionale e logistico con la nuova sede municipale, in grado di attivare dinamiche d'uso improntate sulla dinamicità e sull'interscambio.

Un'invito continuo alla cittadinanza per una nuova modalità d'uso degli spazi pubblici e dello spazio piazza il cui "contorno" verrà caratterizzato dalla nuova sede municipale e dal nuovo edificio residenziale-commerciale.

Oltre alla ricostruzione fisica di manufatti danneggiati dal sisma l'intervento deve essere inquadrato come tentativo di migliorare le condizioni qualitative del patrimonio edilizio moderno del Comune di Montecavallo.

Il terremoto può essere superato, come evento traumatico, solamente con un processo di miglioramento qualitativo della esperienza quotidiana che può essere raggiunta con l'inserimento di elementi di alto livello funzionale, vale a dire utili per i cittadini, in grado di generare interesse e alimentare un forte senso identitario.

Il processo di ri-nascita, come ogni evento che va ad interessare la sfera sociale e collettiva interna alla comunità di Montecavallo ma anche e soprattutto quella esterna ai confini comunali, deve essere in grado di generare un forte interesse attrattivo in grado sostenere nel tempo le scelte fatte e realizzate e in grado di attivare dei processi concatenati che non si esauriscono nei singoli episodi.

L'interscambio di relazioni con i comuni limitrofi rientra a pieno titolo nel processo di miglioramento necessario per superare il trauma del terremoto ed il progetto in questione, nella sua complessità, vale a dire legato alla ridefinizione attrattiva dello spazio piazza e alla possibilità di implementare l'uso sociale della nuova sede comunale, idonea per accogliere iniziative culturali, sociali e collettive, potrebbe rappresentare la prima tessera di un grande (piccolo) mosaico di Montecavallo.

Non deve essere dimenticato il senso della misura e quello dimensionale riferito ai cittadini residenti che in prima istanza devono essere i soggetti beneficiari di ogni iniziativa comunale.

Ma il soddisfacimento primario delle esigenze dei cittadini residenti non può trovare nella limitazione dei confini e delle esigenze qualitative un limite al proprio sviluppo, e' necessario che le esigenze poste in campo dalla nuova opportunità offerta dal dopo terremoto abbraccino un bacino di nuove esigenze relazionali e nuove necessità funzionali della socialità in un contesto di aperture e di scambio.

Su queste basi deve essere inquadrata la progettazione integrale dello spazio piazza di cui una parte e' rappresentata dall'edificio oggetto della presente relazione.

Posto a ridosso di un'area pubblica, rappresentata da una pubblica piazza, che registra la presenza della sede del Comune di Montecavallo, il progetto cerca di articolare l'area centrale in modo da generare un sistema coordinato di edifici impostato sulla pubblica fruizione e caratterizzato da una serie di spazi pubblici coperti.

Il nuovo corpo di fabbrica della sede comunale sarà articolata sulla presenza, al piano terra, di un porticato che delimita i due lati della sede comunale prospicienti gli spazi pubblici.

Nello stesso modo, con ampiezza e con dimensioni diverse, anche l'edificio in questione sarà articolato, al piano terra, su di uno spazio pubblico aperto ma coperto in grado di realizzare una significativa estensione dello spazio piazza.

La realizzazione di due nuovi edifici, caratterizzati al piano terra dalla presenza di spazi aperti ma coperti, è il tentativo di articolare lo spazio della piazza in modo interconnesso ed articolato nelle proprie e differenti fruizione d'uso.

### **Descrizione sommaria dell'edificio esistente da demolire**

Il fabbricato in questione è strutturato su due piani: il piano terra ed il primo piano. Dal punto di vista funzionale il piano terra era occupato da una attività di tipo commerciale con destinazione ristorante; il piano primo era destinato ad abitazione.

Il volume complessivo dell'edificio da demolire è di 931 mc, ed è composto da un volume principale con copertura a due falde non simmetriche articolato su di un piano terra e un piano primo. A detto corpo centrale sono stati addossati, nella parte interna, un corpo di fabbrica ad una falda che si sviluppa solo al piano terra; nella parte opposta un altro corpo di fabbrica ad una sola falda con dimensioni molto più contenute. Con ogni probabilità la conformazione attuale è quella derivante da una serie di successive aggiunte dei due corpi di fabbrica precedentemente descritti e addossati al corpo principale. L'edificio per tre lati confina con spazi di pubblica proprietà e per un solo lato con una proprietà privata. Qualitativamente non presenta rilevanze né per quanto riguarda l'architettura né per le proprie caratteristiche materiche; la finitura è ad intonaco di cemento tirato con regoli e con tinteggiatura esterna ai silicati. Nel complesso la costruzione si presenta con rilevante carattere dell'edilizia moderna senza elementi d'interesse e/o di pregio. La composizione volumetrica, conformatasi per successive aggiunte di corpi di fabbrica, determinata solo da esigenze di tipo funzionalistico, contribuisce alla formazione di una immagine architettonica senza alcuna qualità e non in rapporto armonico con l'edificato storico del piccolo centro urbano di Montecavallo.

### **CARATTERI ARCHITETTONICI E FORMALI DEL NUOVO INTERVENTO**

#### **La proposta progettuale**

Conformemente con gli strumenti urbanistici vigenti e con la variante recentemente approvata, riguardante il lotto in questione, il presente progetto prevede la

ricostruzione di un fabbricato con le stesse destinazioni d'uso di quello da demolire; piano terra ristorante, primo piano abitazione.

Le due distinte attività, che si svilupperanno su due livelli differenti, non presentano interferenze d'uso, fatta eccezione per i due disimpegni al piano terra che consentono di entrare nel ristorante oppure di accedere alle due scale necessarie per raggiungere le abitazioni al piano primo.

Le abitazioni dislocate al primo piano sono due, accessibili con scale autonome, di diversa superficie; un monolocale da circa 28/30 metri quadrati destinato ad una utenza singola ed un appartamento composto da due stanze da letto bagno, cucina e pranzo soggiorno per una superficie complessiva intorno agli 80 mq (*vedere tavola grafica con la determinazione delle superfici e dei volumi*). Entrambi gli appartamenti sono dotati di uno spazio balcone che prospetta sull'area pubblica e di un pianerottolo di arrivo della scala.

Gli appartamenti saranno accessibili agli eventuali fruitori con disabilità motorie in quanto è stata prevista la possibilità di montare nelle due scale un adeguato montascale a norma di legge come previsto dal D.M. 236/1989.

Per quanto riguarda il piano terra sarà interamente destinato a spazio ristorante comprendente al suo interno il vano per la sala ristorante; i servizi per il pubblico; la cucina con gli spazi interni definiti in conformità con le disposizioni in materia di igiene dei pubblici locali.

A seguito delle indicazioni prescrittive contenute nella relazione geologica la quota del piano terra sarà realizzato a +0,50 dall'attuale piano di campagna; il piano terra avrà un'altezza libera di metri 3,00 e quella del piano primo sarà di metri 2,70.

L'altezza massima dell'edificio nella quota di gronda, in conformità con le NTA, sarà di metri 6,80, come da regolamento edilizio.

Strutturalmente la costruzione avrà una struttura portante in calcestruzzo armato poggiante su di una soletta in calcestruzzo armato. Per ulteriori dettagli e specificazioni si rimanda alla relazione tecnico-strutturale; le superfici perimetrali verranno realizzati con pannelli sandwich dello spessore di cm 45 che al loro interno prevedono un adeguato strato di isolamento; la finitura esterna sarà ad intonaco con tinteggiatura a calce formulata sulla scala delle cromie tradizionali.

La pianta generale del nuovo edificio si presenterà, strutturata su di una figura geometrica assimilabile ad un quadrato.

La copertura del nuovo edificio sarà a falde nella parte esterna con all'interno un piano inclinato disposto con orientamento a sud-est per il posizionamento di un impianto di produzione di energia elettrica fotovoltaica, come meglio dettagliato nella parte di relazione riguardante gli impianti ed il risparmio energetico.

### **Piano terra.**

Al piano terra sarà ubicato il ristorante dotato di una sala per la consumazione dei pasti con una capienza superiore ai 50 posti seduti; uno spazio cucina articolato secondo i cicli dello sporco e del pulito, comprendente uno spazio per la cottura e per la preparazione dei cibi compreso uno spazio dedicato alla cottura di alimenti alla brace; i servizi per i clienti, suddivisi per uomini e per donne compreso un servizio fruibile da clienti con disabilità motorie; uno spazio dedicato allo spogliatoio dei dipendenti, arredato con armadietti per la custodia dei vestiti e di un servizio igienico riservato agli addetti alla cucina e un piccolo ripostiglio per alimenti.

La cucina sarà dotata di una uscita/entrata diretta in modo da consentire la movimentazione delle provviste alimentari e degli addetti in modo differenziato dagli ingressi dedicati ai clienti.

Per quanto riguarda la sala del ristorante sarà dotata di tre distinti ingressi; due prospicienti la pubblica piazza, ed entrambi utilizzabili sia per entrare che per uscire; inoltre è presente una ulteriore possibilità di entrare/uscire che è posta di fronte ad un'area esterna del ristorante, in prossimità del lato attualmente occupato dalle casette in legno.

Tale uscita consentirà di poter gestire uno spazio per ristorazione esterno nei periodi estivi.

Il piano del ristorante, tutto ad uno stesso livello, sarà raggiungibile attraverso due scale composte da tre alzate che potranno condurre a due ingressi differenti.

Per il superamento di detto dislivello verrà realizzato anche uno scivolo, piano inclinato, necessario per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Con la realizzazione dello scivolo, con pendenza al di sotto dell'8%, tutta la superficie del ristorante potrà essere fruibile anche da clienti con disabilità motorie; lo spazio ristorazione posto in esterno sarà fruibile, senza la necessità di dover superare alcuna barriera architettonica, direttamente dallo spazio piazza.

Si rende necessario realizzare tale scivolo o piano inclinato in quanto come già segnalato il piano terra, come espressamente indicato dalla relazione geologica, sarà realizzato a quota + 50 per evitare eventuali problemi legati a fenomeni di metereologici di tipo esondativo.

### **Piano primo**

Al piano primo sono state sviluppate, come già descritto in precedenza, due unità immobiliare con destinazione residenza. Entrambe gli appartamenti avranno la possibilità di accesso attraverso due distinte scale autonome.

La scelta di realizzare due piccole scale autonome deriva dalla constatazione che la fruizione indipendente sembra essere quella più adeguata al luogo e alle caratteristiche architettoniche ed edilizie della tradizione.

Inoltre, tale soluzione architettonica presenta un livello qualitativo di maggiore rilevanza rispetto all'unica scala comune. L'indipendenza dei movimenti determina una qualità abitativa assimilabile alle unità unifamiliari e alle villette autonome.

Entrambe le scale, composte da 18 alzate di circa 18 centimetri, con una larghezza di 1,2 metri, sono idonee per il montaggio di un servoscala necessario per consentire la fruizione da persone con diversa disabilità motorie e alle persone anziane.

Le due unità abitative avranno una superficie rispettivamente intorno ai 30 metri quadrati per il monolocale e di circa 80 metri per l'appartamento composto da due camere da letto, bagno, cucina e pranzo soggiorno.

I due appartamenti saranno dotati di due ampi e comodi balconi utili per completare il confort abitativo residenziale dei due appartamenti.

E' da sottolineare che le due scale di accesso terminano con un pianerottolo che, in considerazione delle caratteristiche particolarmente rigide del clima invernale, consentirà di avere a disposizione un utilissimo e funzionale spazio filtro aperto/coperto.

### **Copertura**

La copertura sarà articolata su di una falda perimetrale posta su di tre lati che racchiude al suo interno, con scarsa visibilità dall'esterno, un piano inclinato per la sistemazione di pannelli fotovoltaici.

Le falde esterne avranno una copertura con coppi di recupero provenienti dallo smontaggio. I pannelli fotovoltaici saranno del tipo non riflettente. Le linee di gronda



saranno perimetrare da canali per la raccolta delle acque piovane completate da discendenti circolari in rame.

L'altezza delle falde esterne non sarà superiore a 1,5 metri e quindi è stata esclusa dal calcolo della volumetria complessiva

### **Prospetti.**

I prospetti saranno impostati su di una zoccolatura alta cm 50 come da indicazione della relazione geologica, quindi la piccola costruzione sarà poggiata su di un blocco basamentale che la solleva rispetto alla quota di campagna e rispetto alla quota della piazza.

I quattro prospetti presenteranno delle caratteristiche fra loro differenti e avranno delle similitudini binate; impostati su piccole aperture e su pareti piene i due interni; strutturati su di un porticato di accesso e sulla presenza dei due corpi di scala in calcestruzzo a vista quelli prospettanti sui pubblici spazi.

I due prospetti fronte piazza si presenteranno simili per le loro caratteristiche che saranno determinate, come sopra ricordato, dalle due scale esterne in calcestruzzo a vista completate ed arricchite, nella parete esterna dei due pianerottoli, da una parete traforata.

Al piano primo per ognuno dei due lati saranno posizionate in modo simmetrico due finestre appartenenti alle unità residenziali.

Inoltre, i due prospetti presenteranno una scala composta di tre alzate per raggiungere la quota di + 0,50 del piano terra; si differenzieranno in quanto solo in uno sarà realizzato il piano inclinato per consentire il superamento delle barriere architettoniche.

La definizione geometrica del prospetto sarà accentuata da una cornice perimetra posta a rilievo rispetto alla superficie muraria che sarà differenziata anche da una tinteggiatura con cromia più chiara della superficie murarie.

Le finestre in legno verniciato, come nella tradizione edificatoria locale, non saranno dotate di persiane né di portelloni ma avranno uno scuretto interno. Allo stesso modo gli infissi del piano terra saranno dello stesso materiale e della stessa tipologia.

Gli altri due prospetti si differenzieranno da quelli posti sul fronte della piazza in quanto caratterizzati, al piano terra, dalla presenza di una serie di finestre di piccola dimensione, di forma quadrata, messe in serie.

Tali aperture caratterizzano gli ambienti interni della cucina e dei servizi igienici per il pubblico e per i lavoratori del ristorante.

Il prospetto posto di fronte alla proprietà privata, nella primo piano, si presenta come una parete senza finestre, come da accordo relativo alla variante di PRG approvata e concordata con la proprietà privata.

L'assenza di aperture verso la proprietà privata ha consentito, con l'assenso del privato, di poter realizzare il nuovo manufatto a confine con detta proprietà.

Per quanto riguarda l'altro prospetto interno, quello posto di fronte alle cassette di legno, la definizione caratterizzante è dovuta in buona parte dalla presenza dei due balconi, posti per tutta la lunghezza.

Si rileva, inoltre, che per poter occupare tutta la superficie del lotto e costruire il nuovo manufatto a confine con la proprietà privata è stato necessario rinunciare alla ortogonalità dei lati per seguire la geometria del lotto.

Tale impostazione ha determinato, nel lato prospiciente la proprietà privata, nel corpo di fabbrica più basso, quello relativo agli spazi servizi e cucina, un andamento della linea di colmo della falda con leggera inclinazione. L'anomalia, determinata dalla impostazione di partenza, non presenta alcuna rilevanza esterna in quanto, il lato in questione, non risulta visibile dagli spazi pubblici.

## **CARATTERISTICHE TECNICHE DEL NUOVO EDIFICIO**

### **Strutture**

La struttura portante del nuovo manufatto sarà realizzata in calcestruzzo armato formato da un telaio strutturale portante travi e pilastri; gli orizzontamenti saranno tutti in latero cemento con massetto fatta esclusione di una porzione di orizzontamento, posta nella parte centrale della sala del ristorante che sarà realizzata in legno. Anche la struttura di copertura sarà realizzata in calcestruzzo armato. Per ulteriori descrizioni e dettagli della parte strutturale della nuova costruzione si rimanda alla specifica relazione di carattere strutturale.

### **Tamponature e tramezzature**

Per quanto riguarda le tamponature esterne verrà utilizzata una parete in lastre cementizie tipo Fermacel Powerpanel H2o dello spessore complessivo di cm 56 montate attraverso profilati metallici. Per la descrizione si rimanda alla specifica voce del computo metrico estimativo.

Le pareti divisorie interne saranno realizzate in lastre di gessofibra dello spessore di cm 10 montate attraverso profilati metallici.+

### **Infissi**

Tutti gli infissi esterni ed interni saranno in legno verniciato; quelli esterni senza persiane e/o portelloni ma con scuretto interno.

### **Sistema di smaltimento delle acque bianche e nere.**

La gestione delle acque dell'edificio prevede il riallaccio alle vecchie reti esistenti.

### **Produzione di energia da fonti rinnovabili**

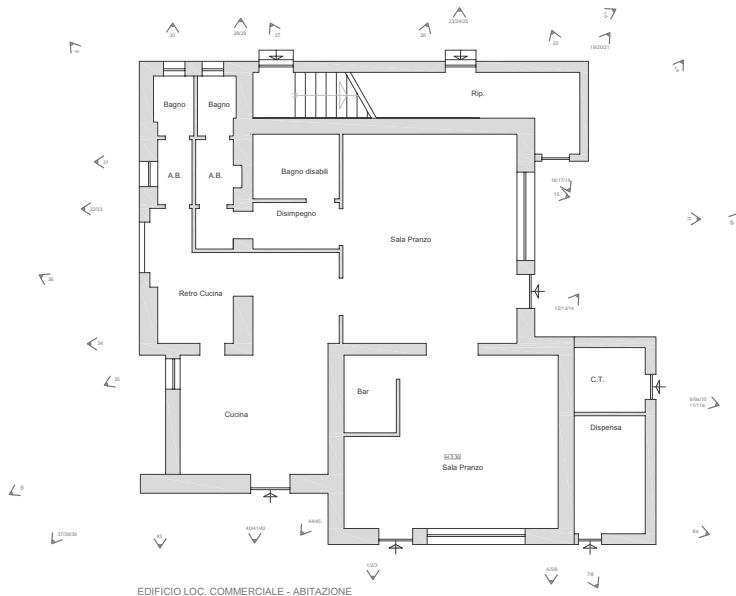
Il progetto prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico da posizionare sul piano inclinato, incassato fra le falde esterne del tetto, orientato a sud-est KWp (vedi ex L.10/'91).

Il progettista

Arch. Pierluigi Salvati



FOTO ESTERNE LOCALE COMMERCIALE-  
ABITAZIONE



EDIFICIO LOC. COMMERCIALE - ABITAZIONE

PIANTA FOTO ESTERNE - PIANO TERRA



FOTO 1a



FOTO 1b



FOTO 1c



FOTO 1d



FOTO 1e



FOTO 1f



FOTO 1g



1



2



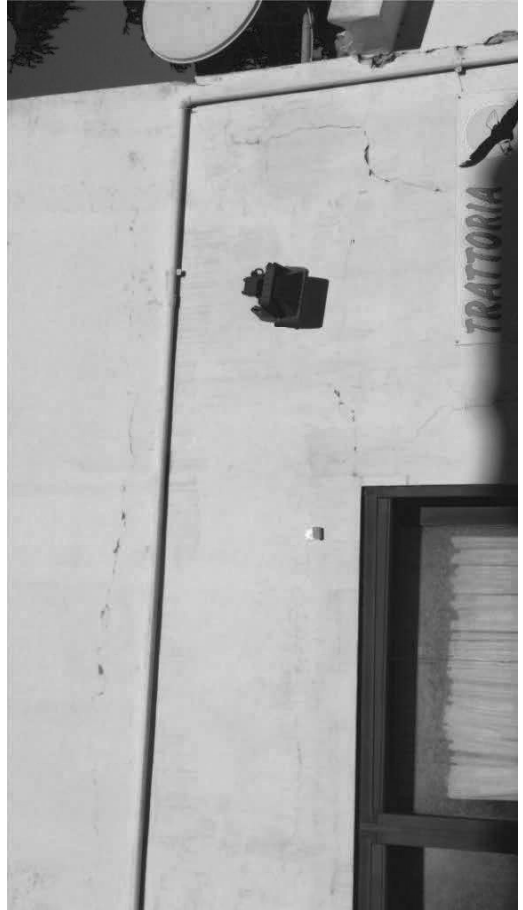
3



4



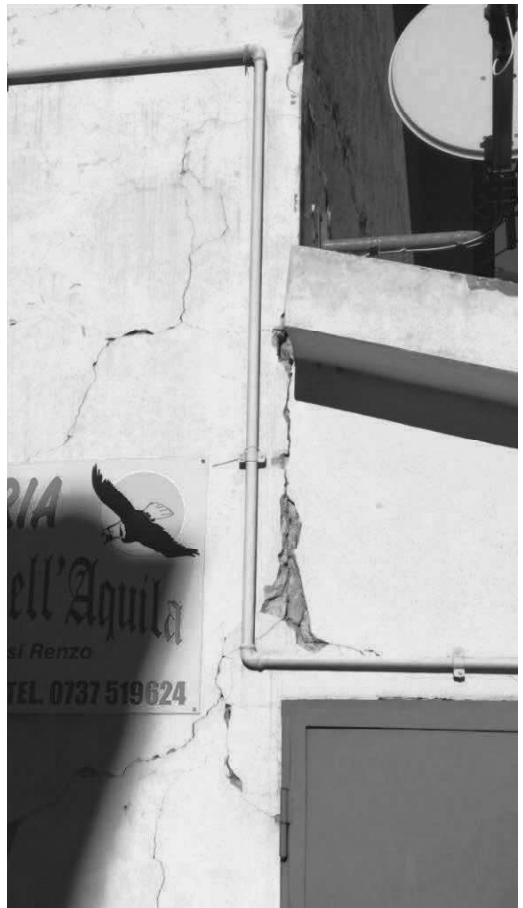
5



6



7



8

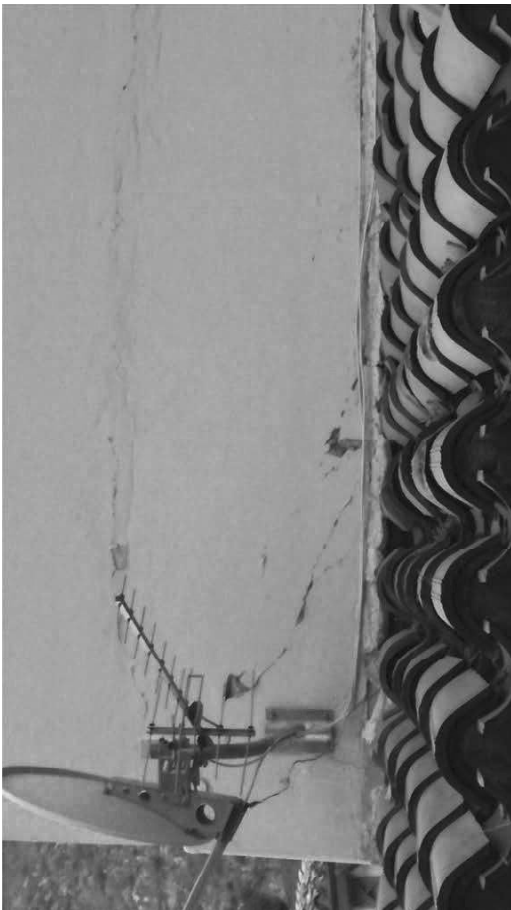




8a



9



9a



10



11



11a



12



13



14



15



16



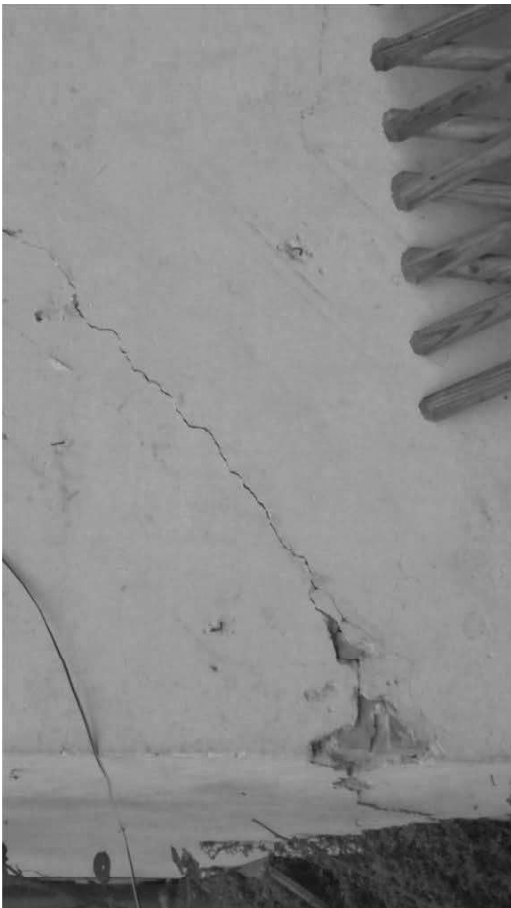
17



18



19



20



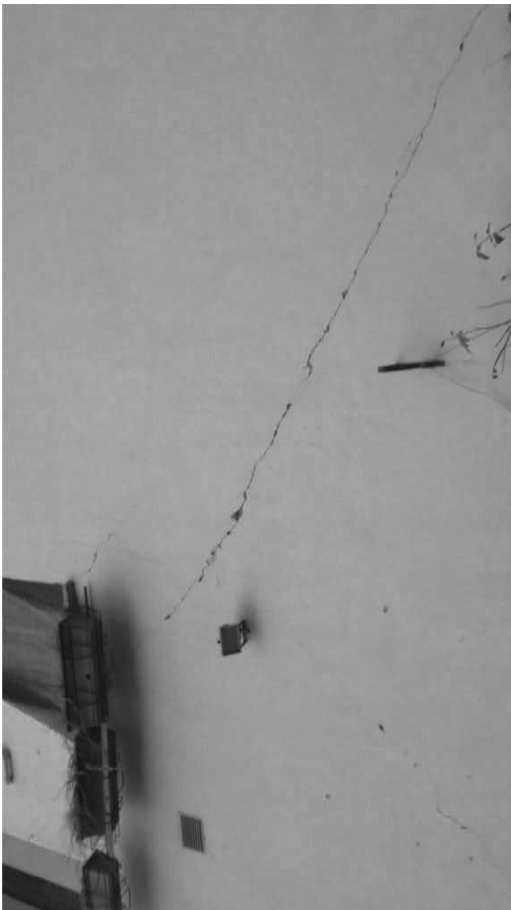
21



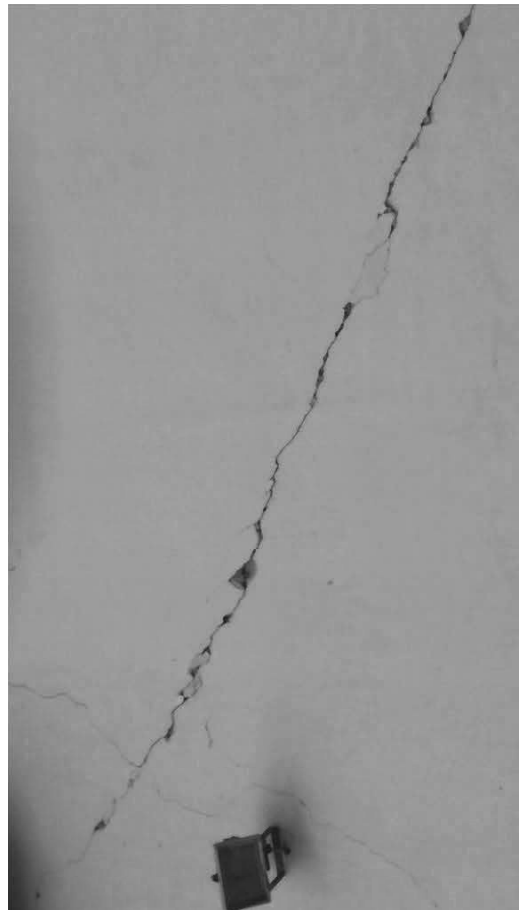
22



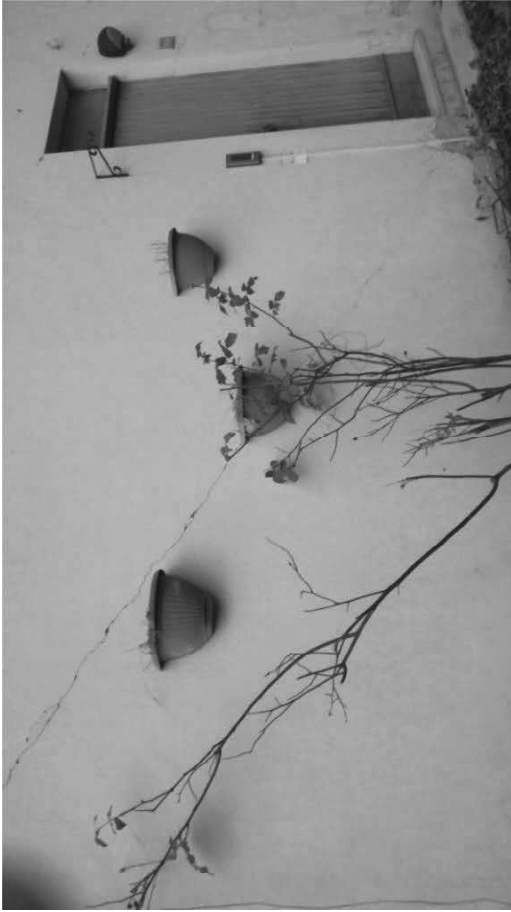
23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37





38



39



40



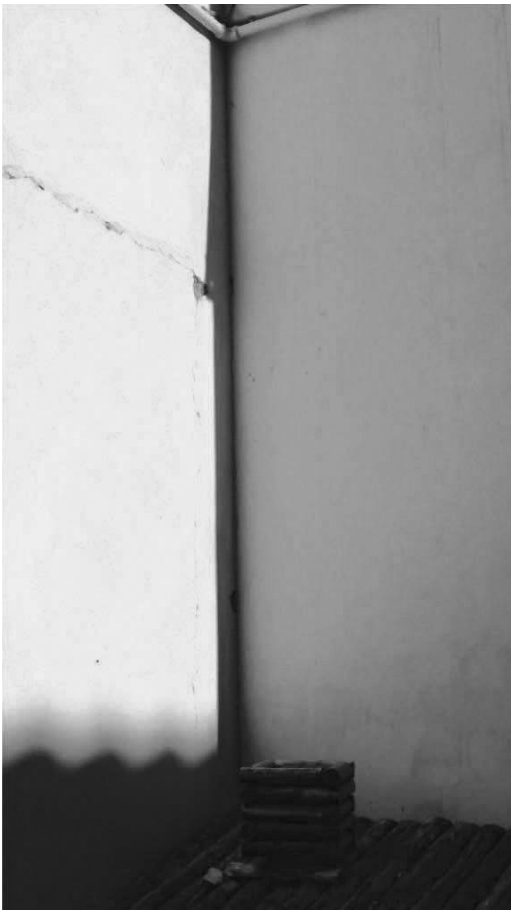
41



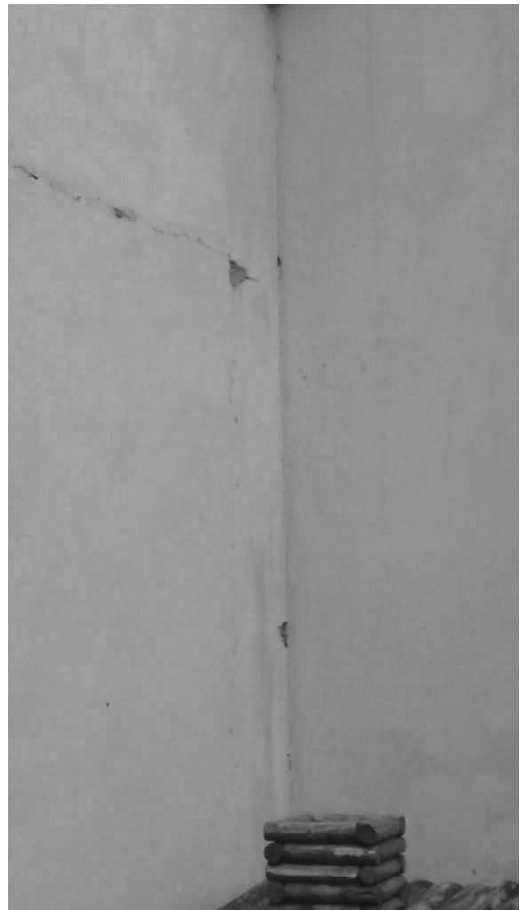
42



43



44



45

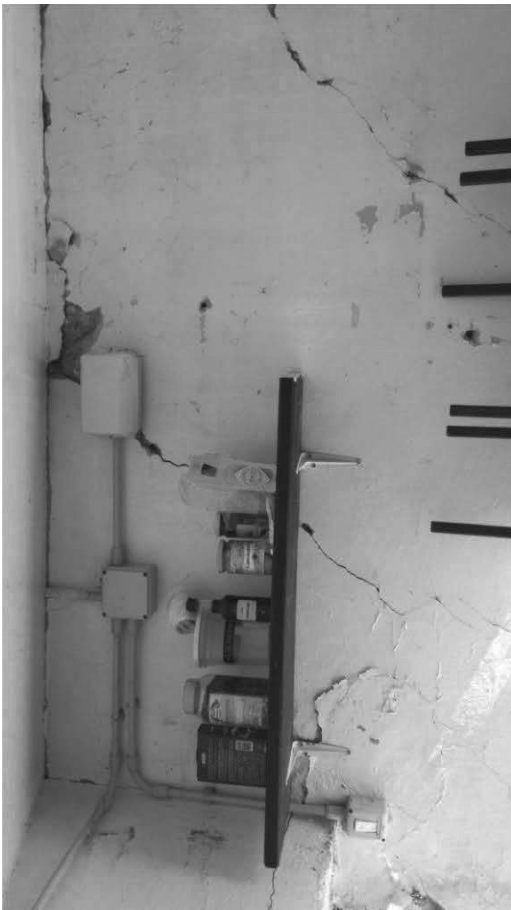




1



2



3



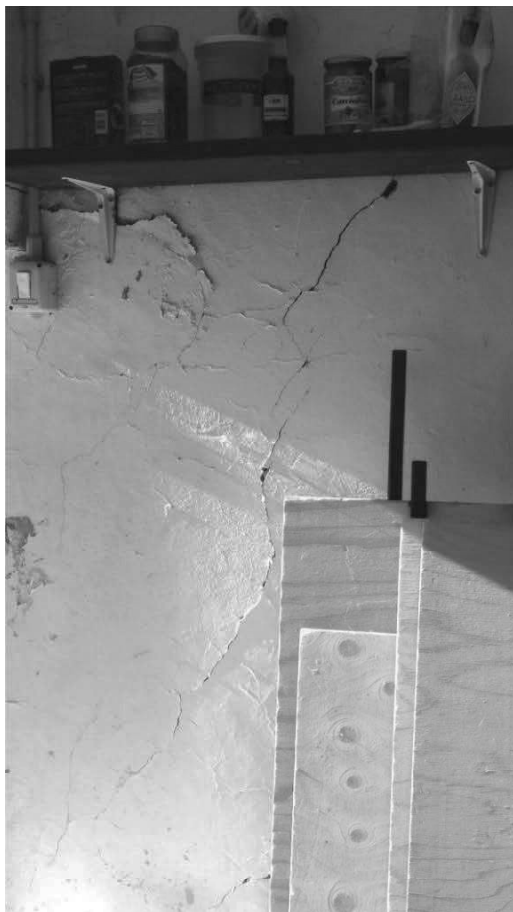
4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



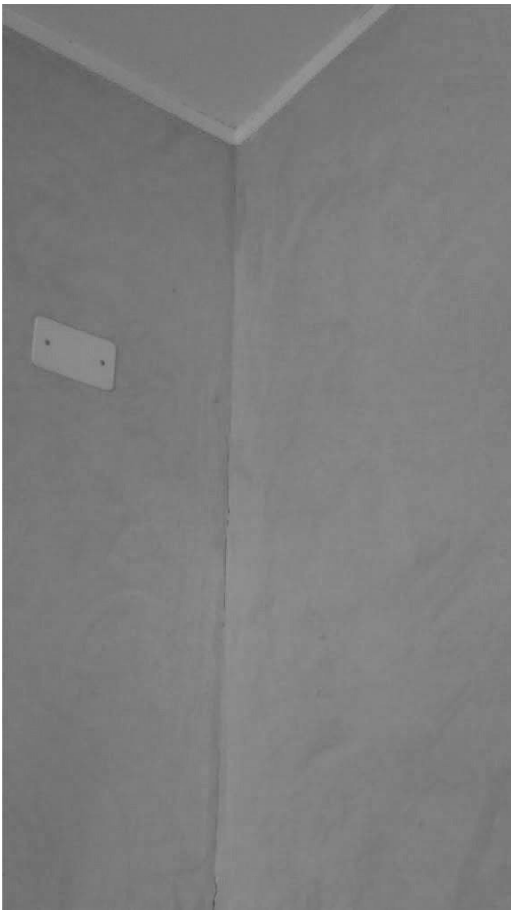
16



17



18



19



20





21



22



23



24



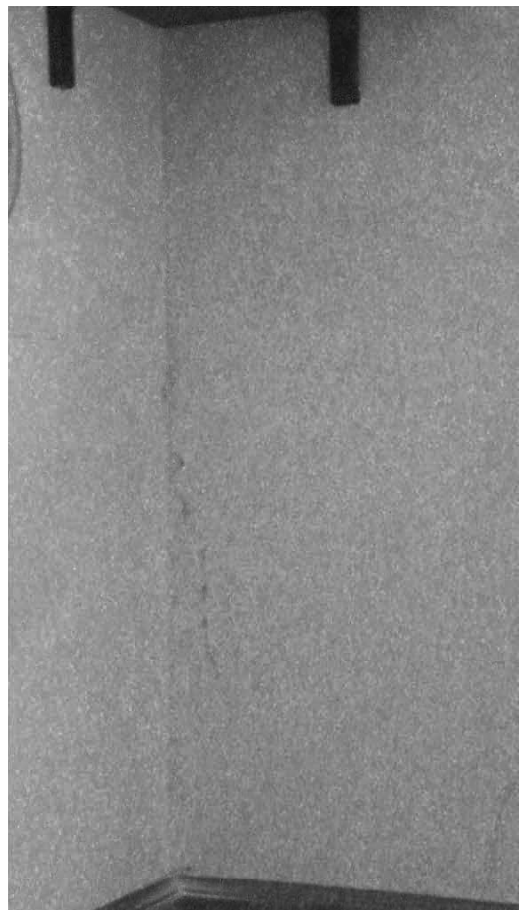
25



26



27



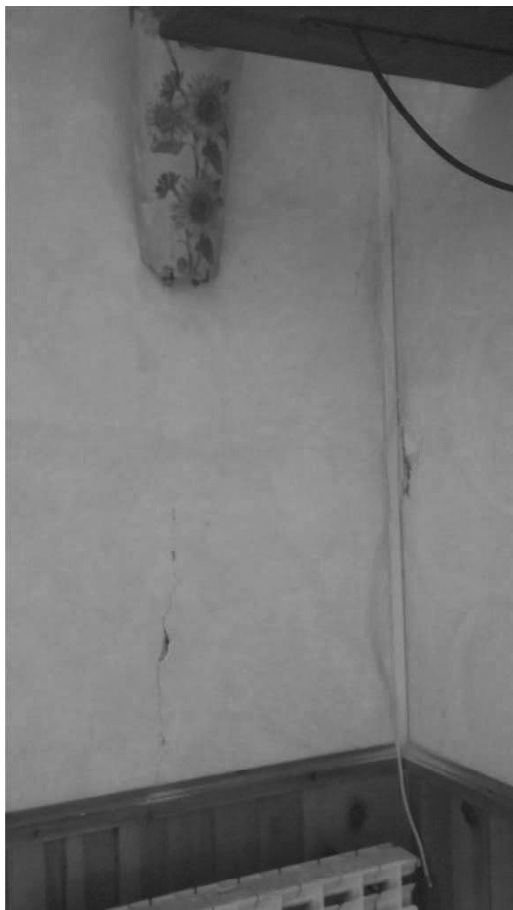
28



29



30



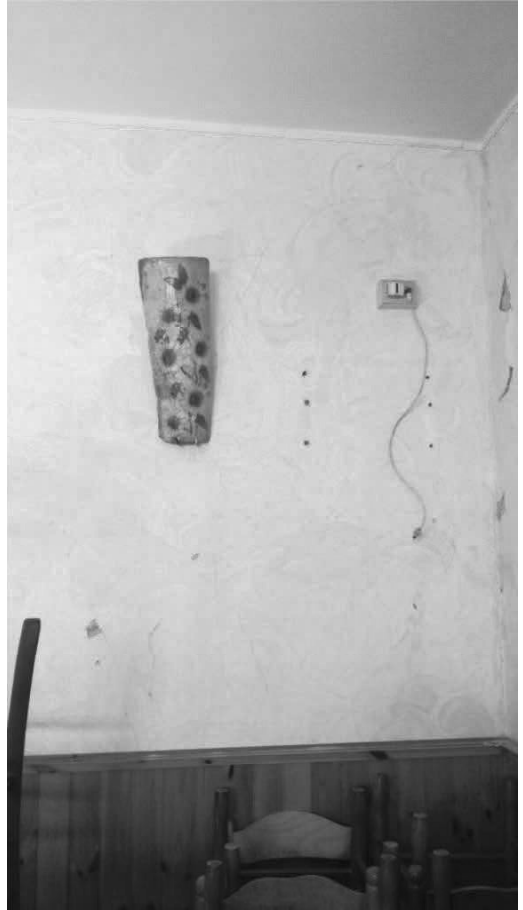
31



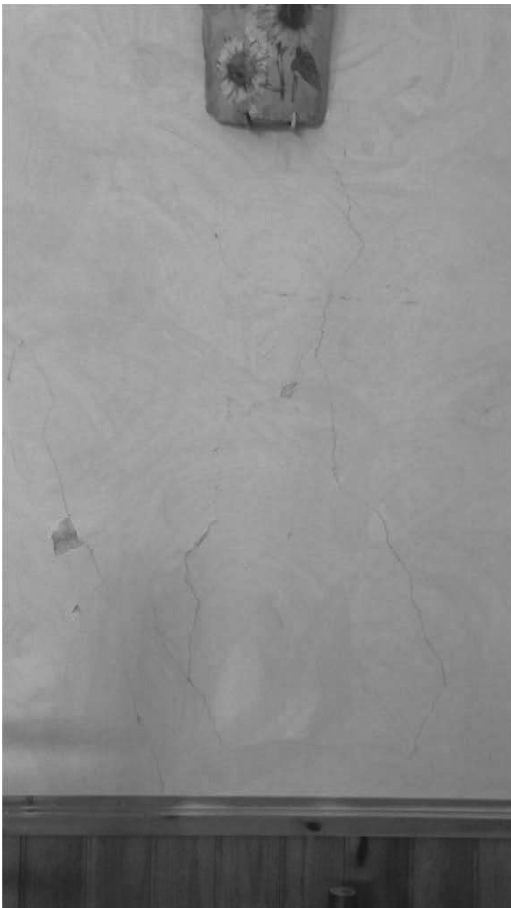
32



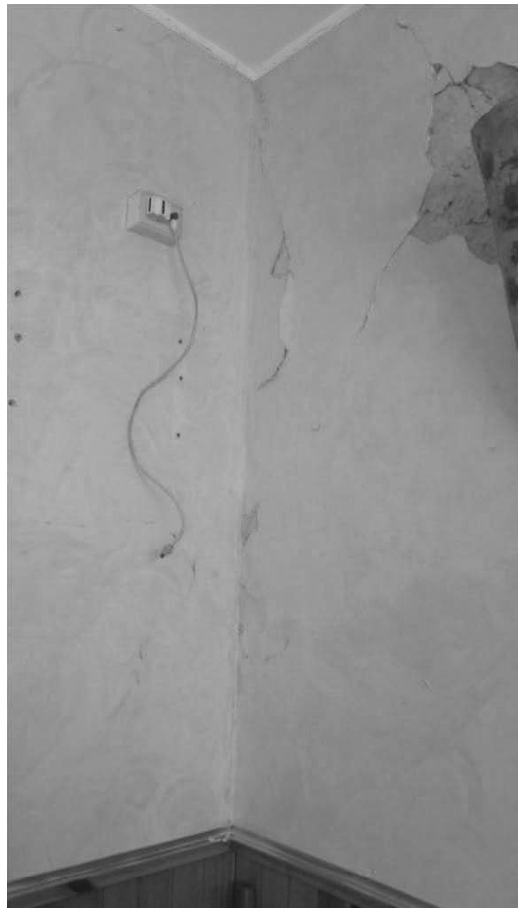
33



34



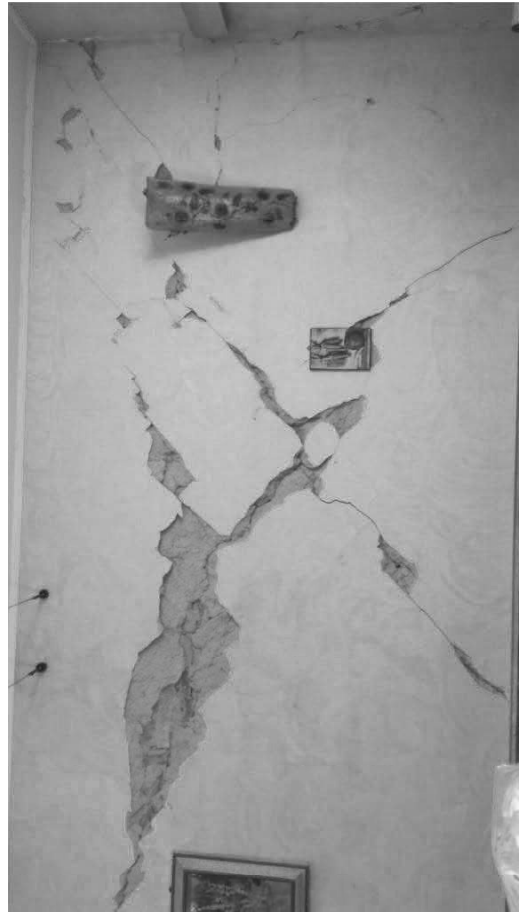
35



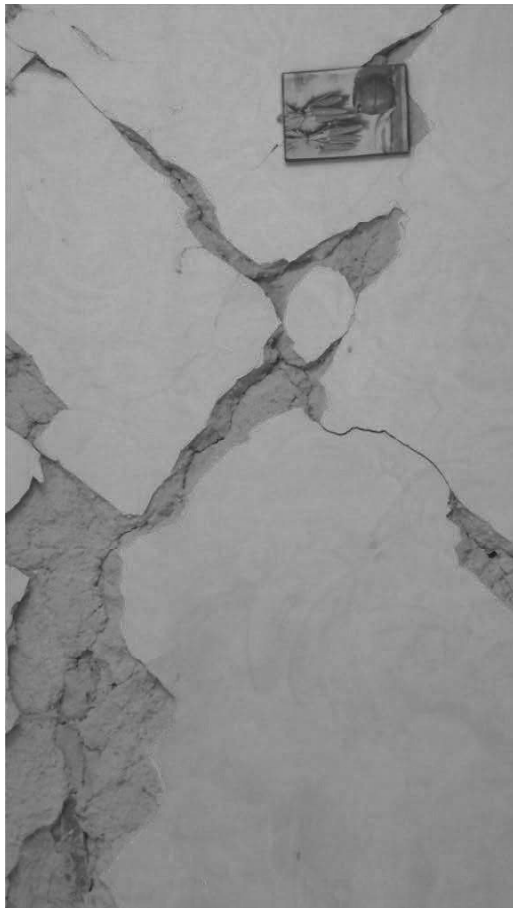
36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



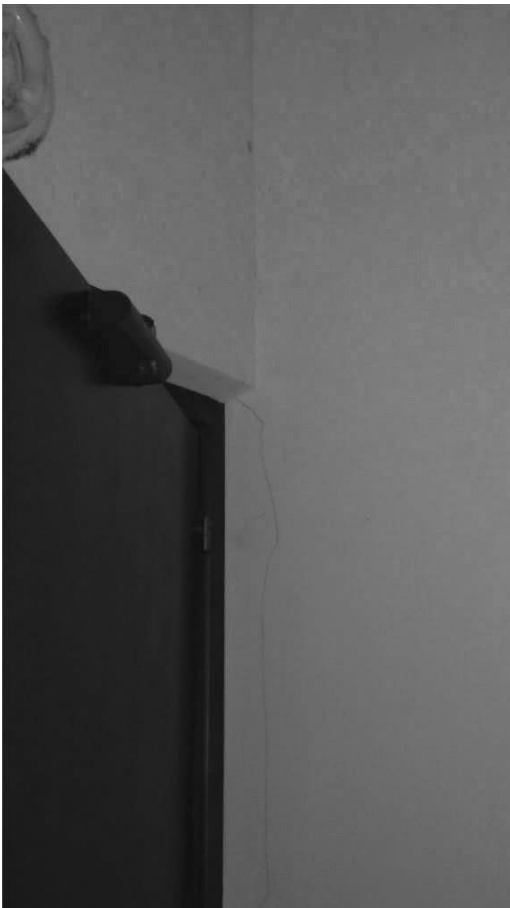
48



49



50



51



52

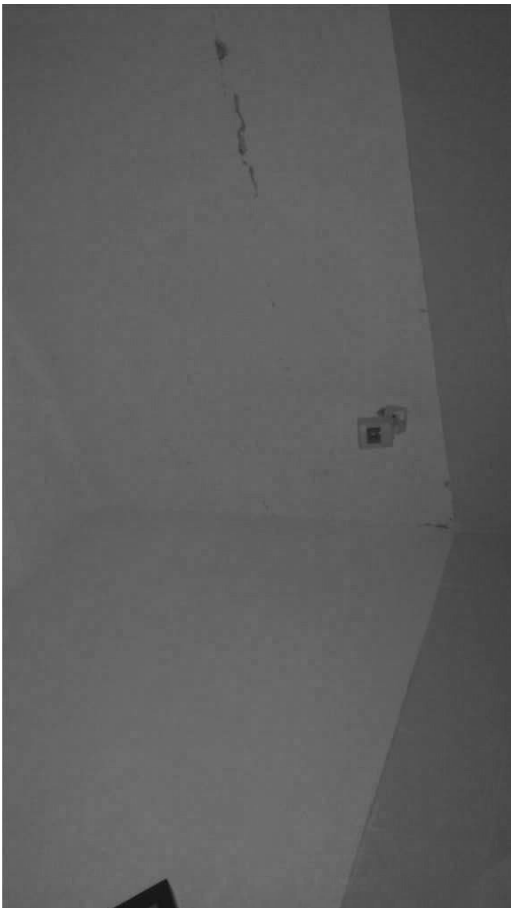




53



54



55



56



57



58



59



60



61



62



63



64

FOTO ABITAZIONE - P. I.



EDIFICIO LOC. COMMERCIALE - ABITAZIONE

PIANTA FOTO PIANO PRIMO



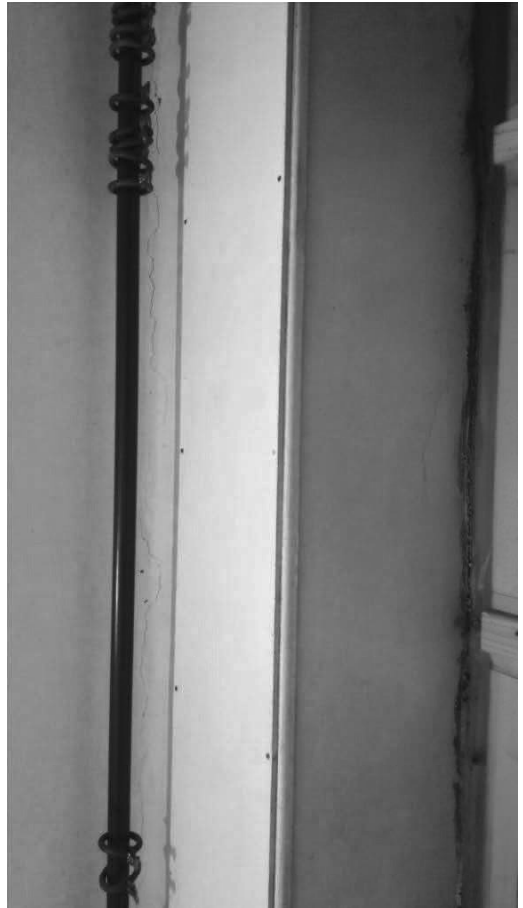
1



2



3



4



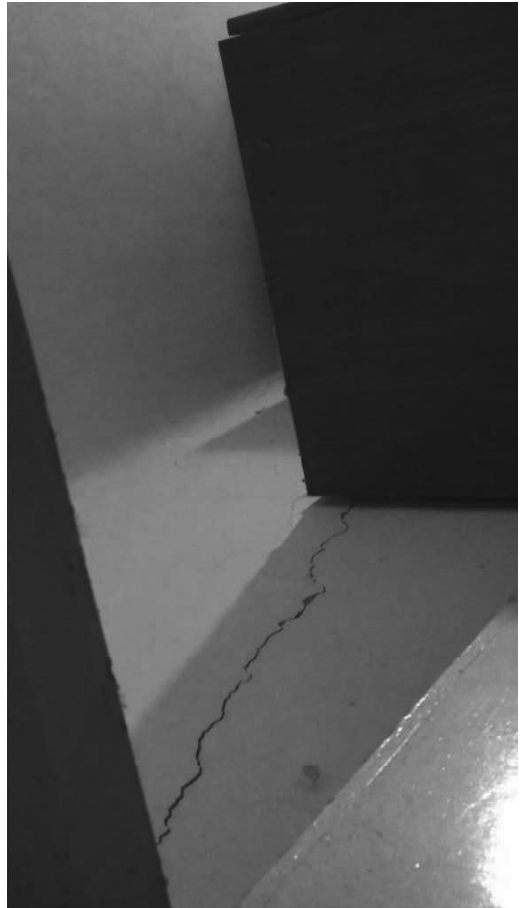
5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16





17



18



19



20



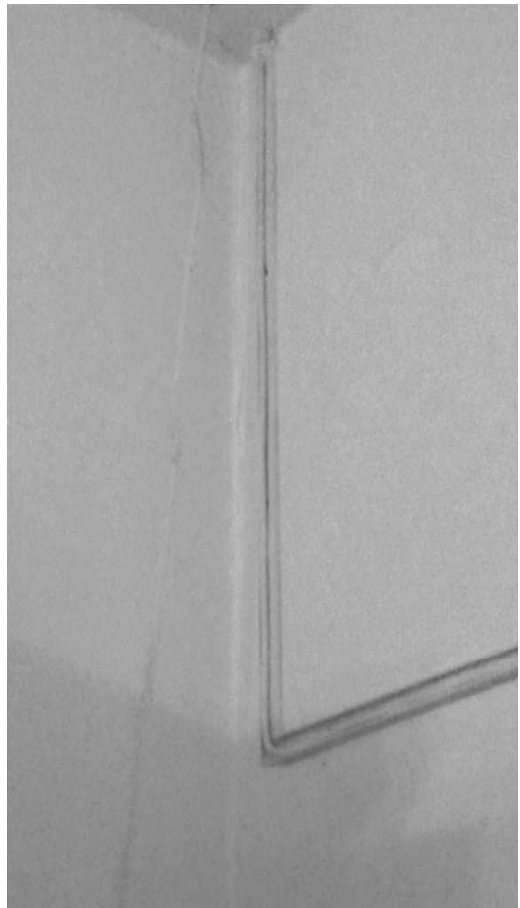
21



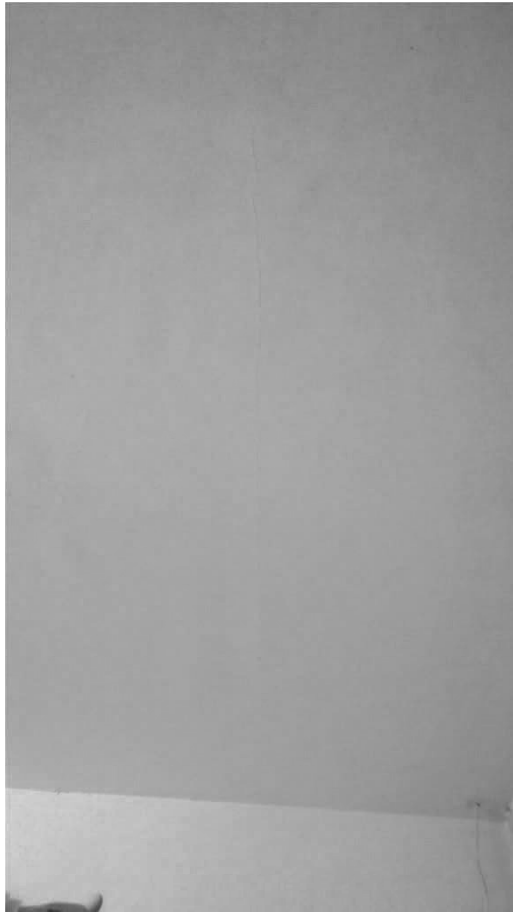
22



23



24



25



26



27



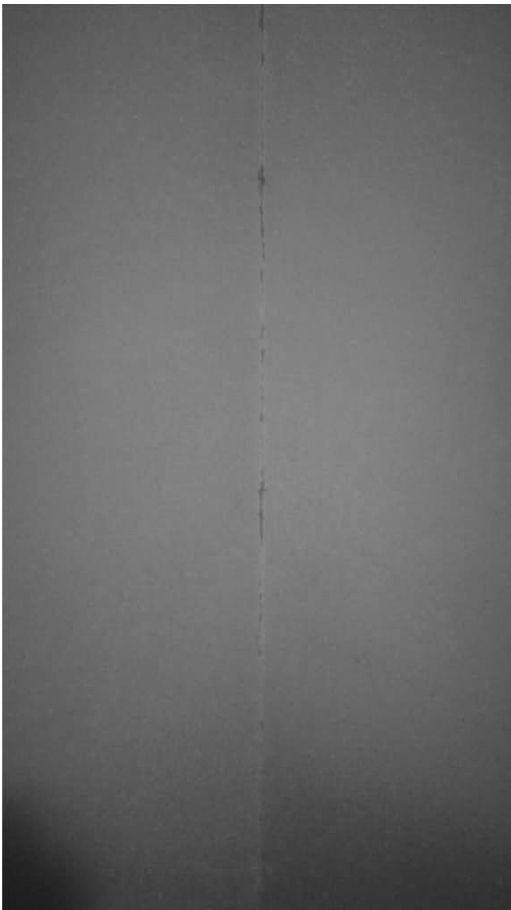
28



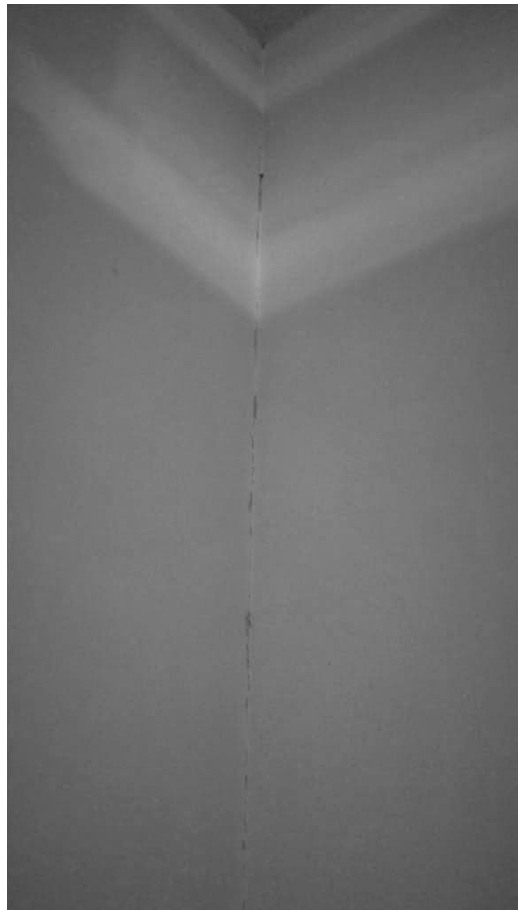
29



30



31



32



33



34



35



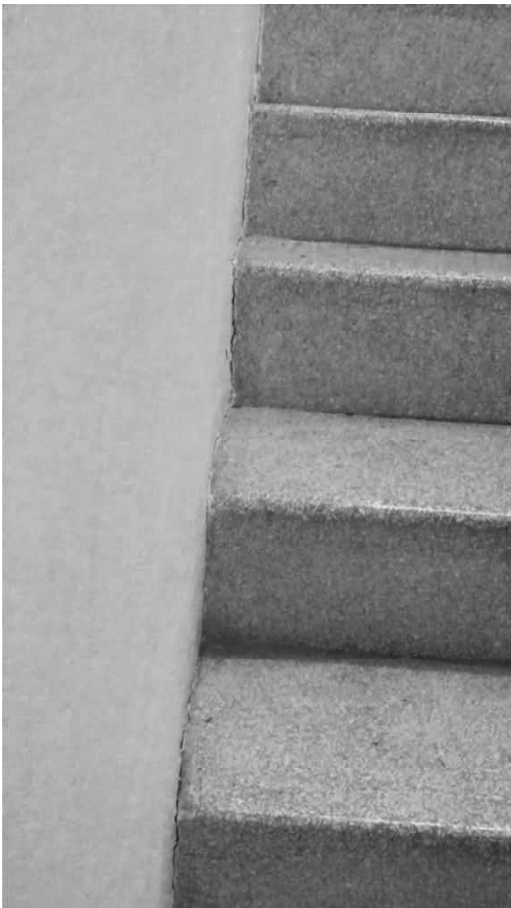
36



37



38



39



40



41



42



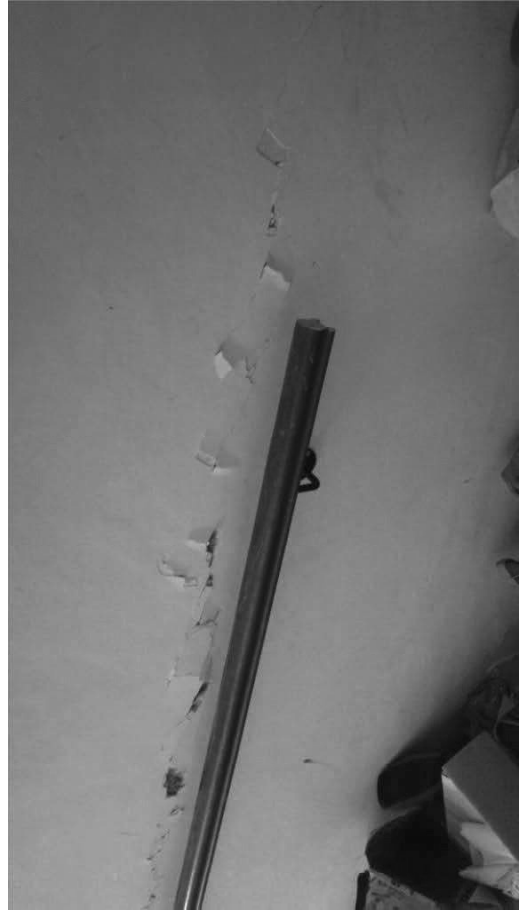
43



44



45



46



47