

Comune di Fagnano Castello

Provincia di Cosenza

Piano di Lottizzazione Borgo Sprovieri

PROPRIETARIO: Ing. Giuseppe FRASSETTI

PROGETTISTA E D.L.: Ing. Pasquale LUCIBELLO

ELABORATO:

**RELAZIONE DESCRITTIVA
DELLE TIPOLOGIE**

REL : 3

Scala -----

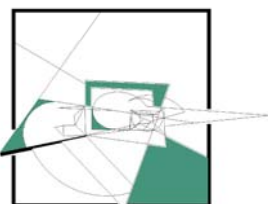
DATA : Giugno 2008

REV. Novembre 2010

COLLABORATORI:

Progetto di impianto urbanistico e architettonico :

Architetto Antonio FERRI
Architetto Ugo PULCINI



Nova Urbs
Architettura del territorio

via A. Gramsci, 34
00197 Roma

Studi geologici e geotecnici Progetto strutturale :

Geologo Gianfranco BARTOLO
Ingegnere Sergio FIGLINO
Ingegnere Monica BRUNO



Ingegnere Gennarino PERRONE

Relazione descrittiva delle tipologie

Borgo turistico per la terza età in località Sprovieri (Fagnano Castello)

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE AREE RESIDENZIALI

La parte residenziale del piano di lottizzazione è composta da corpi edilizi che aggregano blocchi lineari di alloggi simplex disposti su due livelli. Ogni singolo blocco residenziale, che noi considereremo come unità base, è formato da 2 alloggi simplex da 90 mq circa al piano terra con ingresso autonomo ed indipendente e da 2 alloggi, sempre simplex, da 60 mq circa al piano primo e serviti da un'unica scala in comune.

L'impostazione del progetto, in coerenza con quanto indicato negli elaborati grafici, prevede la costruzione di edifici con aggregazione a schiera, alti due piani fuori terra e forniti di un numero di scale pari al numero di blocchi base che costituiranno ogni singolo fabbricato, a seconda delle condizioni orografiche e planimetriche esistenti. L'impianto planimetrico disegna una sequenza di parti costruite e parti aperte destinate a piazze, giardini comuni, parcheggi, strade, viali e spazi per la circolazione pedonale. Le stecche di alloggi abitativi limitano tali spazi sia direttamente con i fronti principali degli edifici (così come avviene nella parte alta dell'intervento denominata "il borgo") sia con i recinti dei giardini privati che danno accesso agli alloggi al piano terra.

L'intervento di lottizzazione prevede due tipologie edilizie che differiscono sostanzialmente per il posizionamento della scala: la tipologia blocco A, che presenta una scala interna al fabbricato, e la tipologia blocco B, avente scala esterna.

Entrambe le tipologie di blocchi si sviluppano su due livelli, ciascuno di due alloggi per ogni piano. Gli appartamenti sono formati da due camere da letto, due bagni, una sala soggiorno e una cucina o angolo cottura. Quelli situati al piano terra dispongono sia di giardini sul fronte di ingresso che di giardino/orto sul retro; mentre quelli al piano primo sono dotati di ampia terrazza sul fronte e di balconi sul retro. Come prima accennato, al fine di riprodurre un rapporto diretto con la strada, tipico dei centri antichi, si è scelto di togliere il giardino sul fronte per i blocchi che vanno a costituire l'aggregato del "borgo".

Finiture interne

- Le pareti divisorie interne saranno in forati di laterizio da cm. 8 e da cm.12 per i servizi igienici.
- Intonaci interni in tutti i locali in malta di calce idraulica a civile stabilità
- Finestre in legno con vetrocamera.

- Pavimento in parquet.
 - Battiscopa in legno in tutti i locali abitabili.
 - Tinteggiature interne a tempera semilavabile a pareti e soffitti con colori a scelta.
- Piastrelle ceramiche 20 x20 a rivestire fino all' altezza di 2,20 mt per bagni e cucine
- Frutti interruttori e prese tipo Biticino per il completamento dell' impianto elettrico
- Predisposizione di tutti gli impianti idrici per l' allaccio di lavatrici, lavastoviglie, con fornitura eventuale dei sanitari tipo ideal standard con vasche e box doccia a fruizione moto-assistita
- Porte interne tamburate in legno con impiallacciatura in laminatino a pannello liscio cieco da 80x210 (ove richiesto le porte potranno essere fornite con specchiatura in vetro per l'ambiente cucina)

Completamenti esterni

- Rivestimento piano terra, fino all' altezza di 4,00 mt, in pietra calcarea locale.
- Finitura esterna piano primo con intonaco sbruffato di colore bianco avorio con coloritura esterna di tipo lavabile traspirante.
- Grado e sottogrado della scala esterna in pietra arenaria grigia.
- Serramenti esterni telai finestre e porte finestre, in legno con apertura ad anta con vetro camera.
- Corsia pedonale di ingresso, marciapiedi, portico in lastre di porfido a opera incerta con posa su adeguato sottofondo in mistone e massetto di calcestruzzo con rete elettrosaldata, e in particolare.
- Recinzione mista sul fronte stradale con muretto in calcestruzzo spessore cm 30 rivestito in pietra calcarea e altezza cm 1,30 oltre il livello del marciapiede, su adeguata fondazione, con cancellata in ferro battuto; in alcune situazioni particolari , ancora in fase di studio, sarà possibile adottare una soluzione costituita da staccionata a croce in legno con siepe integrata.
- Le recinzioni che separano le proprietà saranno in getto di cls (calcestruzzo) 30 cm con superiore rete metallica plastificata predisposta per siepi e rampicanti.
- Cancellone di ingresso al vialetto pedonale in ferro battuto a disegno, simile alla recinzione, dotato di apertura elettrica.
- Tetto a due falde inclinate, isolato e micro ventilato, con manto in coppi, area predisposta per l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici; attraversamenti per canne fumarie e comignoli.
- Canali di gronda e tubi pluviali in lamiera di rame 6/10 con staffe e bracciali di sostegno.

Sistemazioni esterne e accessi pedonali e carrabili

Particolare attenzione è riservata alla sistemazione degli spazi esterni, di volta in volta riconoscibili in piazze pubbliche pavimentate o spazi a verde, parcheggi e viali.

Gli spazi verdi sono studiati per essere aree di riposo, sosta e relax, con accorgimenti tali da rendere questi luoghi ottimali per passeggiate ed attività sportive, essendo collegati al sistema dei servizi pubblici attrezzati con club house e campi sportivi. Tali aree saranno arricchite dalla piantumazione di alberi di alto fusto tipici della flora locale.

Il sistema dei collegamenti prevede una sola strada carrabile che attraversando in direzione est-ovest l' intervento, lo separa in due lotti distinti differenziati dall' andamento orografico del terreno. Lungo tale asse sono dislocati i parcheggi sia pubblici che pertinenziali, di modo che l' accesso agli alloggi resti sostanzialmente pedonale tramite percorsi pavimentati in pietra.

Le piazze interne sono intese con pavimentazione in pietra e sono arredate con sedute, fioriere e fontane.

Soluzioni per il contenimento dei consumi energetici

L'intento progettuale è direzionato verso scelte architettoniche specificamente rivolte all'adozione di soluzioni tecnologiche atte a contenere i consumi energetici dell'edificio, strettamente correlate con quelle impiantistiche. All'apparato murario della costruzione come anche ai serramenti è affidato un ruolo importante per contribuire al contenimento dei consumi energetici.

Alcuni punti sensibili da considerare per tali tematiche riguardano:

- soluzioni illuminotecniche a risparmio energetico;
- installazione di un sistema fotovoltaico in grado di supplire totalmente alle necessità elettriche delle parti comuni dell'edificio;
- impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda con integrazione solare.

Strutture

- Fondazioni a travi rovesce in conglomerato cementizio armato di adeguata sezione e profondità, con primo solaio controterra a vespaio.
- Muratura di elevazione dello spessore di cm. 41 per i muri perimetrali esterni così composto: muri in blocchi laterizi cm. 25, materassino fonoisolante cm. 5 e tramezza interna spessore cm. 8; in blocchi laterizi da cm. 8 o 12 per i muri interni, tutti legati con malta di calce bastarda.

- Solaio intermedio in latero cemento con cappa in calcestruzzo (di altezza cm. 22 + 5 di cappa, con travi in spessore o rovescie).
- Portici piano terra con pilastri e travi in c.a. rivestiti in pietra calcarea.
- Solaio di copertura in legno di tipo ventilato costituito da travetti portanti di adeguate dimensioni in legno lamellare impregnati, sagomati e intestati, soprastanti assi massiate, impregnate da mm 22, membrana traspirante, pannello in polistirene 3+3, listelli di contenimento isolante, listello di ventilazione e assito grezzo; tegole in cemento colorato.
- Fornitura di canne fumarie in acciaio inox diam. 130 per la caldaia, canna per esalazioni cucina diam. 100, n. 1 canna fumaria Ø 250 per caminetto, n. 1 canna fumaria esterna 30x20 per barbecue con relativi camini sul tetto.

Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

Gli edifici in progetto sono classificati come edificio a schiera con alloggi unifamiliari, con due piani fuori terra per cui è necessario verificare la visitabilità ed adattabilità dell'unità immobiliare.

Vengono descritte di seguito le principali soluzioni previste in conformità alle prescrizioni tecniche contenute nel D.M. 14.06.1989 n. 236.

1) Visitabilità delle unità immobiliari

Il requisito della visitabilità è soddisfatto in quanto:

- le porte di ingresso alle zone soggiorno-pranzo hanno larghezza di cm. 80;
- le porte interne sono tutte di larghezza cm. 80;
- nei servizi igienici è consentito almeno il raggiungimento della tazza WC e di un lavabo da parte di persone su sedia a ruote.

2) Adattabilità delle unità immobiliari

Le unità immobiliari possono essere modificate nel tempo a costi limitati allo scopo di renderle completamente ed agevolmente fruibili anche da parte di persone con impedite o ridotte capacità motorie o sensoriali.

La adattabilità può essere ottenuta con semplici trasformazioni di tipo impiantistico, e con piccole modifiche di tramezzature interne negli spazi di distribuzione interni (corridoi e disimpegno).

Le trasformazioni di tipo impiantistico nei servizi igienici sono attuabili senza coinvolgere le colonne degli scarichi.

Dovrà essere adottato opportuno servoscala (o nel caso in studio un sistema integrato di ascensori con passerelle) per accedere agli alloggi posti al piano primo.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE AREA RICETTIVA

L'area destinata ad attività principalmente ricettive è caratterizzata dalla presenza di un edificio polifunzionale che racchiude al suo interno diverse destinazioni, tra cui alcune attività di servizio generale, di supporto all' insediamento residenziale, ed alcune attività di ricreazione e ristoro e in minima parte di tipo alberghiero più finalizzate alla funzione ricettiva.

Planimetricamente l'edificio ha uno sviluppo a Y con due corpi di fabbrica a stecca che si raccordano in punta verso est. Il corpo rivolto a nord ha andamento sinuoso e corre parallelamente alla strada curvilinea che da accesso all' intervento; il fabbricato rivolto verso sud ha un andamento rettilineo e chiude il rapporto con i fabbricati residenziali. Da un punto di vista altimetrico l'edificio, pur presentando 2 piani fuori terra che raggiungono un'altezza relativa di circa 8,00 mt, ha uno sviluppo gradonato degradante dal versante ovest a quello est al fine di meglio adattarsi all' andamento naturale del terreno di sedime.

Funzionalmente l'edificio prevede la presenza, a quota +0.00 m, di un minimarket, posto sul versante est e con altezza interna di circa 4.00 mt. Tale attività prevede sia accesso dall'esterno sia un servizio di carico in diretta comunicazione con l' area di carico e scarico posto nel parcheggio interrato sottostante. Le aree di carico e scarico sono dislocate nel piano interrato dei garage che occupano tutta l' impronta a terra dell' edificio, e sono collegate con montacarico sia al deposito del minimarket al piano terra che al deposito del ristorante incolonnato al piano primo.

Il corpo di fabbrica rivolto a sud e che presenta un fronte di un solo piano alto 4,00 mt, ospita, a quota 8.36 m, sia un centro medico con 5 sale mediche, spogliatoi, servizi igienici ed accoglienza, sia alcuni uffici e spazi di servizio afferenti al centro polifunzionale.

Il corpo di fabbrica rivolto a nord racchiude, sempre a quota 8.36 m, tutte le funzioni pubbliche e collettive dell'edificio che comprendono: una sala conferenze, con servizi, deposito e camerini; una hall di accoglienza con ingresso principale sul versante ovest, uffici, deposito bagagli, reception e scale ed ascensore; una caffetteria.

L'edificio ospita altre due attività di rilievo:

- un ristorante, posizionato a quota +4.13 m, fornito sia di accesso autonomo con scala esterna sia di accesso interno dalla scala dell' albergo. Il ristorante è dotato di area accoglienza, guardaroba, servizi, sala interna, sala esterna a terrazzo, cucina, deposito e spogliatoio personale. Il rifornimento della cucina è operato tramite montacarichi che collega direttamente il deposito con l'area di carico e scarico del garage;

- una funzione alberghiera, a quota 14.36 m, comprendente le aree del blocco curvilineo destinate a 12 camere deluxe ed un'area destinata a salottino ricreativo e zona relax e lettura.

Sistemazioni esterne

L'area su cui insiste l'edificio polifunzionale prevede una sistemazione perimetrale con marciapiedi per una fascia di profondità di 1.70 mt oltre la quale sui fronti ovest, nord ed est sono previste sistemazioni a verde e scale per il raccordo quote, mentre sul fronte sud l'edificio è direttamente prospiciente il marciapiede. Sulla punta ad est è previsto una grossa aiuola alberata che accompagni il raccordo tra le due strade di progetto, mentre sul versante nord ovest è prevista una sistemazione a giardino con prato ed alberature basse e siepi, che segni l'area del verde privato dell'albergo all'interno della quale è prevista una piscina circolare di 5 mt di raggio. I percorsi saranno realizzati con selciato di porfido battuto.

Finiture

Le finiture sia interne che esterne saranno grosso modo assimilabili a quelle precedentemente descritte nel capitolo dedicato agli alloggi residenziali. Soltanto lì dove per particolari e peculiari caratteristiche di lavorazione o di destinazione funzionale siano richiesti specifici paramenti o pavimentazioni, si adotteranno materiali idonei a rispondere alle specifiche esigenze.