

### **L'analisi dello stato di fatto**

Lo stato di fatto è costituito da un edificio esistente con Vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004. Esternamente l'edificio presenta le caratteristiche tipiche degli edifici del luogo, con una distribuzione regolare dei fori finestra lungo il lato sud. Il prospetto nord è stato probabilmente modificato nel tempo, particolare evidente anche dalla presenza di due corpi addossati al volume principale, e realizzati successivamente, che ne alterano l'aspetto originario. All'interno l'edificio presenta una distribuzione non regolare delle stanze, segno di successivi interventi che ne hanno modificato la distribuzione iniziale; si possono comunque ancora notare le principali murature portanti originarie.

### **L'idea di progetto**

- Recuperare e riorganizzare l'edificio esistente attraverso il mantenimento dell'involucro esterno, depurato delle aggiunte avvenute successivamente (corpi di fabbrica presenti nel lato nord) e ricomponendo i probabili prospetti originari, soprattutto per quanto riguarda quello nord attraverso l'apertura dei fori finestra.
- Riquilibrare dal punto di vista energetico il fabbricato.
- Creare un collegamento interno/esterno che metta in relazione il percorso pedonale su via San Massimiliano Kolbe con le funzioni proprie all'interno dell'edificio e gli spazi aggregativi presenti a nord dello stesso.
- Delocalizzare i locali magazzino/garage nell'area esterna ad ovest, creando un nuovo volume in grado di inserirsi nel contesto e mantenendo il più possibile la funzione a verde.

### **Il progetto**

#### Il fabbricato vincolato

Il progetto prevede la demolizione delle superfetazioni presenti a nord con la conseguente ricostruzione delle forometrie del prospetto. Le fondazioni vengono consolidate ed una nuova muratura interna sostiene i nuovi solai e le coperture, entrambi ricostruiti in legno. Un pergolato in acciaio cort-ten sancisce l'ingresso principale su Via Massimiliano Kolbe, diventando un volume nel momento in cui si interseca con il fabbricato esistente e lo attraversa. Dall'atrio d'ingresso, individuato in posizione baricentrica, si può pertanto accedere agli spazi esterni a nord, all'ufficio del parroco ed usufruire dei servizi igienici posti al piano terra. Salendo le scale al piano primo troviamo il blocco servizi, formato dai servizi igienici divisi per sesso, un bagno per i disabili ed un ripostiglio. Nelle due ale, est ed ovest sono state ricavate un totale di quattro aule di varie metrature. Salendo ancora le scale si arriva al piano secondo dove una passerella, che attraversa uno spazio in doppia altezza, conduce ad una stanza che può essere utilizzata sia come un'unica grande aula sia come due più piccole attraverso delle pannellature scorrevoli. Il piccolo locale interrato è stato mantenuto, destinandolo all'alloggiamento della centrale termica.

La residenza del parroco, composta da due camere da letto, è stata collocata al piano terra ad ovest dell'ingresso del centro parrocchiale, con ingresso indipendente da sud. Un percorso interno mette in diretta comunicazione l'appartamento con l'ingresso principale del fabbricato, l'ufficio del parroco e l'archivio. Una ulteriore unità abitativa composta da una camera da letto è stata ricavata nella zona est del fabbricato con ingresso indipendente da nord.

#### Gli spazi esterni

Esternamente si è cercato di organizzare gli spazi valorizzando l'area presente ad ovest, eliminando i pochi posti auto presenti e valorizzando il verde. Si è voluto inoltre inserire un nuovo volume che ospitasse il garage ed il magazzino. Questo nuovo elemento sarà di basso impatto ambientale in quanto essendo a piano seminterrato avrà un'altezza fuori terra di m 2.40 che costituirà verso sud il limite dell'area. Mentre verso nord il terreno in pendenza,

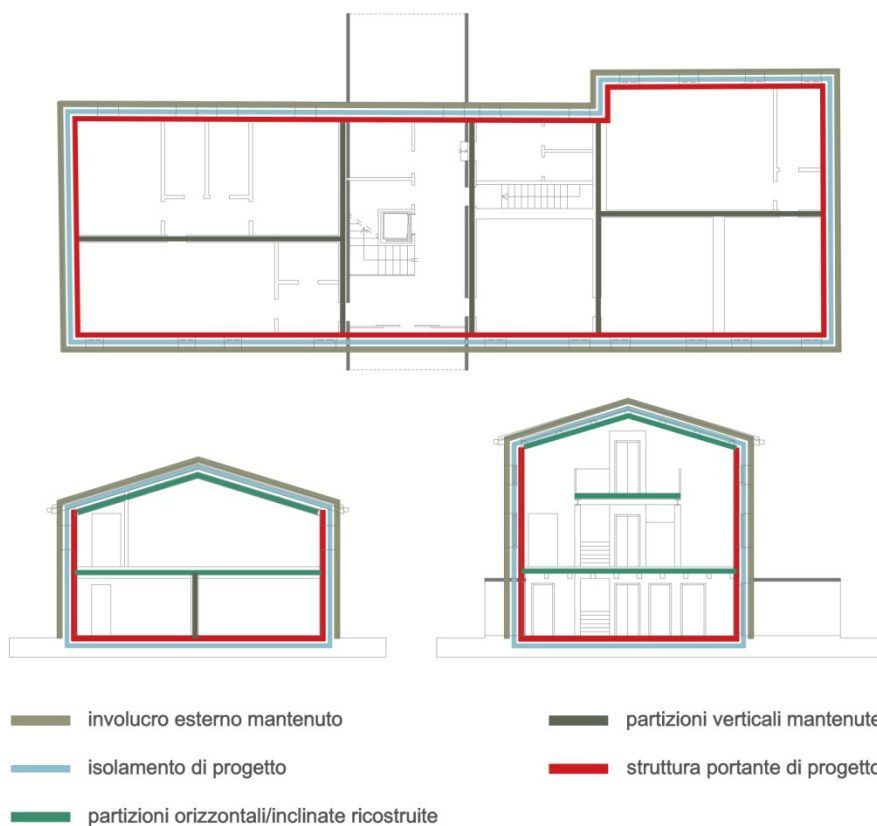
collegherà idealmente lo stesso con il tetto giardino di tipo estensivo presente nella copertura del nuovo volume. Il sistema a verde di tipo estensivo ha un costo di gestione ridotto, essendo praticabile solamente per la manutenzione che è prevista una o due volte all'anno. I posti auto che sono stati eliminati da quest'area possono essere ricavati riorganizzando l'area a parcheggio ad est dell'edificio.

Delle recinzioni in cls intonacato e con una sovrastante copertina in acciaio cor-ten delimiteranno gli spazi, segnalando al contempo gli ingressi e creando, a nord dell'edificio, due zone filtro a protezione delle due unità immobiliari.

### Il sistema costruttivo

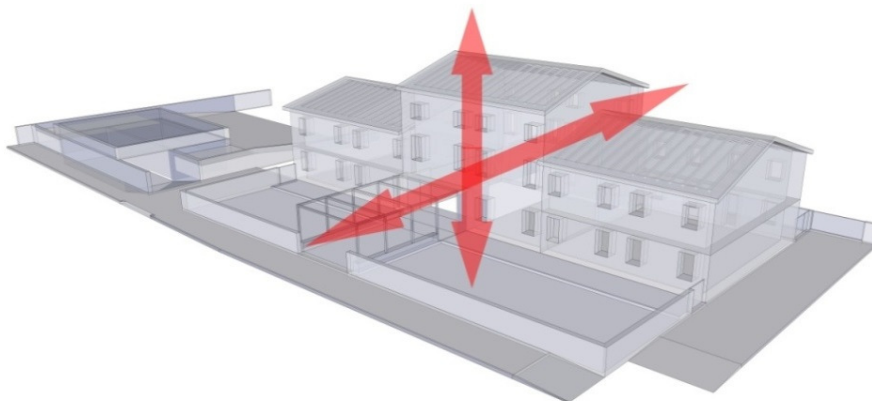
Il progetto prevede la riqualificazione dell'edificio attraverso il mantenimento delle murature perimetrali esistenti. All'interno si prevede lo svuotamento dello stesso, liberandolo da tutte quelle strutture murarie aggiunte e che nel tempo ne hanno snaturato e stravolto l'originale composizione, mantenendo le partizioni principali che ne scandiscono la trama. Le fondazioni verranno rinforzate attraverso la realizzazione di un platea interna e di un cordolo perimetrale esterno collegato con essa. Una nuova muratura portante realizzata all'interno del fabbricato sosterrà i nuovi solai e la nuova copertura in legno. Tra la muratura esistente e la nuova muratura di progetto verrà posato un isolamento termico continuo. Questo sistema (mantenimento muratura esterna esistente e nuova struttura esterna con isolamento interposto) permette:

- il mantenimento delle caratteristiche esterne del fabbricato vincolato;
- la realizzazione di un isolamento continuo in grado di eliminare i ponti termici;
- il montaggio dei serramenti esterni in continuità con l'isolamento (e quindi nella mezzera della muratura esterna) in modo da eliminare il ponte termico struttura/infisso;
- la realizzazione di una nuova struttura portante in grado di supportare i carichi strutturali e al tempo stesso rispettare la normativa antisismica anche in relazione alla funzione del fabbricato.

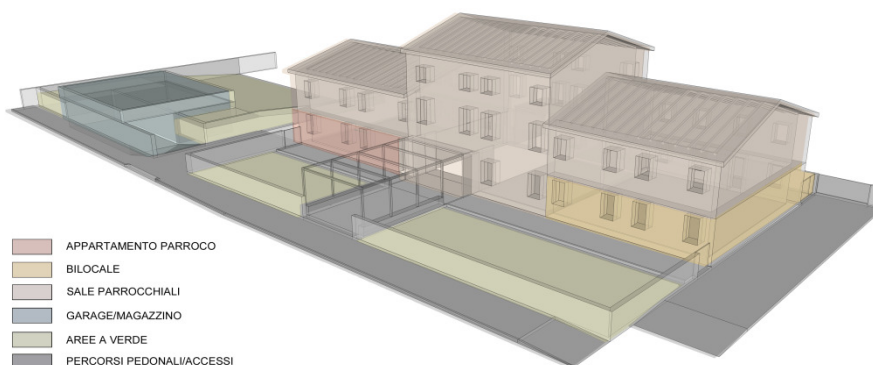


## Il sistema distributivo

Il corpo centrale del fabbricato esistente diventa l'elemento distributivo di attraversamento sia orizzontale che verticale. Il nuovo elemento in acciaio cor-ten infatti oltre che ad identificare l'ingresso del centro parrocchiale permette di attraversare il fabbricato mettendo in stretta relazione il fronte del fabbricato e gli spazi antistanti con gli spazi di aggregazione esterni presenti a nord del fabbricato oggetto d'intervento. Inoltre attraverso le scale e l'ascensore permette di raggiungere i vari piani.



La scelta di destinare il piano terra dell'edificio principalmente alla residenza è stata fatta tenendo conto delle altezze interne del fabbricato. Ricostruendo i solai e realizzandoli in legno, possiamo impostare gli stessi ad una quota di 2,60 m (misurata all'estradosso delle travi come da art. 70 del Regolamento Edilizio Comunale - interasse maggiore di 80 cm) maggiore dei 2,40 m richiesti dallo stesso regolamento per gli edifici esistenti. In ogni caso trattandosi di edificio storico vincolato si può comunque chiedere deroga all'ufficio ULS locale anche considerando il minimo di 2,70 metri richiesto alle nuove costruzioni. Questa imposta del solaio ci permette inoltre al piano primo di avere dei locali con altezza media di 3 metri, perfettamente rispondente a quanto richiesto per locali aventi la destinazione ad aula e comunque a spazi aperti al pubblico.



## Dotazione impiantistica

### Centro parrocchiale

Sarà dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento alimentato da una caldaia a gas abbinata ad un pompa di calore che attraverso una serie di ventilconvettori distribuiti nella stanze garantiranno il riscaldamento ed il raffrescamento necessario. La scelta di questo tipo di impianto deriva dalla necessita di climatizzare gli ambienti in poco tempo e per un periodo limitato, contenendo comunque i costi sia per la realizzazione dello stesso sia per il successivo mantenimento. Oltre che del necessario impianto elettrico, l'edificio sarà cablato per consentire l'accesso alla rete LAN attraverso tutte le alule, l'ufficio del parroco e la sua abitazione. Viene previsto inoltre l'installazione di un ascensore in grado di raggiungere i vari piani dell'edificio. La stanza presente nell'interrato verrà destinata

all'alloggiamento dei vari impianti, qualora questo non fosse possibile o sufficiente vi è la possibilità di installare parte della dotazione impiantistica nei locali seminterrati del nuovo corpo di fabbrica.

#### Appartamento parroco e monocale

Le due unità residenziali saranno dotate di riscaldamento a pavimento, mentre l'impianto di raffrescamento verrà realizzato attraverso l'installazione di split ad acqua alimentati dalla pompa di calore utilizzata per il centro parrocchiale.

#### **Sostenibilità ambientale**

La sostenibilità ambientale dell'intervento è stata sviluppata su due punti:

- riqualificare energeticamente il fabbricato attraverso la realizzazione di un buon isolamento termico che permetterà nel tempo di avere dei costi di gestione sostenibili;
- realizzare il nuovo corpo di fabbrica, che ospita le funzioni tecniche (garage/magazzino) in modo che lo stesso si inserisca nel contesto e mantenendo il più possibile, la funzione a verde dell'area.

Si è scelto di non installare pannelli fotovoltaici e solari termici sul tetto dell'edificio ristrutturato, in quanto lo stesso è oggetto di vincolo, e la scelta progettuale è stata quella di lasciarlo inalterato esternamente. Analogamente non sono stati inseriti sulla copertura del nuovo fabbricato a destinazione garage/magazzino in quanto si è preferito il suo corretto inserimento nel contesto e la sua realizzazione con sistema a tetto verde.

#### **Stralci funzionali**

L'intervento può essere suddiviso in 4 stralci funzionali:

Primo stralcio: il primo stralcio prevede la realizzazione dell'appartamento per il parroco, in modo da garantire per tutta la durata dei lavori una unità immobiliare a lui dedicata. Pertanto si provvederà alla ristrutturazione dell'ala ovest del fabbricato, dove al piano terra si trova appunto l'appartamento, mentre al piano primo verranno realizzare le strutture al grezzo che ospiteranno due aule da completare nel secondo stralcio funzionale.

Secondo stralcio funzionale: il secondo stralcio, attraverso la ristrutturazione del corpo centrale del fabbricato, permetterà la realizzazione del sistema di distribuzione sia orizzontale che verticale e dei blocchi servizi necessari al funzionamento del centro parrocchiale. In questo stralcio verranno completate le aule presenti nell'ala ovest del fabbricato.

Terzo stralcio funzionale: il terzo stralcio funzionale, prevede la ristrutturazione dell'ala est del fabbricato che ospiterà al piano terra un monocale a destinazione residenziale e l'archivio parrocchiale, mentre al piano primo verranno realizzare altre due aule.

Quarto stralcio funzionale: l'ultimo stralcio prevede la realizzazione del garage/magazzino seminterrato e la sistemazione degli spazi esterni.

