

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

L'immobile denominato "Villa Bellavista" è sito in via Vittorio Emanuele 29, identificato catastalmente al foglio 31 particelle 35 e 38 del catasto fabbricati e terreni del Comune di Craveggia; ubicato nel centro storico del comune ha ospitato fino alla fine degli anni '80 funzioni ricettivo-commerciali destinate in massima parte al turismo estivo ed invernale. La spiccata attrazione turistica fornita dalla "Valle dei Pittori", garantita dalla vicinanza alle più belle località sciistiche del Sistema Alpino e allo splendido Parco della Val Grande, ha consentito infatti in passato di svolgere una dinamica attività alberghiera, dismessa da circa 40 anni quando il fabbricato ha visto un cambio di destinazione d'uso in residenziale.

Il progetto di riqualificazione dell'edificio qui rappresentato, che il committente e la proprietaria intendono perseguire, è animato dalla volontà di promuovere il recupero di un immobile di significative dimensioni sito nel comune di Craveggia (VB) ed ubicato in posizione di primordine rispetto sia alla viabilità principale che a quella secondaria che conduce nel centro del paese, senza tuttavia rinunciare alla propria identità di palazzina storica tipica degli anni del dopoguerra.

Per questa ragione è stato elaborato un progetto di recupero che, ispirandosi alla qualità architettonica dei più tipici fabbricati siti nel centro storico, sia in grado di rispondere alle più moderne esigenze di gestione energetica, riqualificando il manufatto in perfetta adesione e pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche e strutturali locali restituendo dunque, al comune di Craveggia, un fabbricato che non sia solo ristrutturato ma rispettoso della propria identità storica.

Attualmente, il fabbricato si presenta in condizioni fatiscenti ed inagibili a causa di persistenti problemi di infiltrazione d'acqua dal tetto nonché di una situazione impiantistica vetusta e non più a norma. Il percorso di recupero dell'immobile richiede in tale prospettiva i seguenti principali interventi:

- sostituzione dell'attuale copertura in tegole rosse con un nuovo tetto che richiami i propri tratti originali (come da foto allegata) utilizzando una nuova struttura portante di tipo tradizionale costituito da travi e puntoni su tiranti e una copertura in piode ossolane.

Uno degli elementi di maggiore incidenza percettiva è rappresentato dai comignoli che decorano i tetti delle case tradizionali, oltre ad assolvere una evidente funzione pratica, queste costruzioni diventano molto spesso delle vere e proprie opere d'arte e manifestazioni di virtuosismi costruttivi, proprio per questa ragione la copertura si arricchirà con l'installazione di enormi camini, tipici della valle dei Pittori ed in particolare del comune

di Craveggia dove sorge il fabbricato, noto appunto ai turisti per i numerosi “camini” che si possono ammirare dalla Via Fratelli Piazza (vedasi foto allegata);

- la legge consente l’ampliamento di circa il 20% della volumetria totale, innalzando di centimetri 100 al fine di raggiungere forme più armoniche del fabbricato in grado di inserirsi meglio nel contesto edilizio del centro paese;
- restauro, mantenimento e recupero di alcuni particolari distintivi quali per esempio il recupero dei pavimenti in legno, tinteggiature delle facciate con intonaci a calce e riproposizione di tinteggiature antiche nel rispetto delle tonalità preesistenti nei luoghi;
- recupero dei locali seminterrati per ospitare i locali tecnici per la gestione energetica del fabbricato e per ricavare un’autorimessa vista la carenza di parcheggi pubblici in zona, soprattutto durante i periodi estivi quando il comune si popola di turisti; a tal proposito il cancello carraio sarà posto lungo la via 1° Novembre e sarà automatizzato con apertura verso l’interno;
- l’area di proprietà risultante dalla demolizione del manufatto in contrasto sarà recintata con un muretto rivestito in facciata con lastre di pietra locale e sormontato da recinzione in ferro così come da regolamento edilizio. Sulla via Vittorio Emanuele, in luogo del vecchio ingresso sarà posato un cancello ad apertura automatizzata verso l’interno che fornirà un ingresso pedonale e carraio.

Tutto ciò senza privare la proprietà di un adeguato spazio verde rappresentato dall’attuale giardino di circa 160 mq nel quale saranno messi a dimora alberi a crescita ridotta (Pyrus calleriana), questi alberi saranno ben visibili, ma si manterranno ad un’altezza di 4-5 m al massimo e avranno come sfondo il fabbricato; tale scelta si inquadra con il desiderio di disporre di una tipologia di verde che sia facile da mantenere, caratteristico del luogo e che abbia colorazioni che cambiano con la stagione; infatti, i fiori sono bianchi in primavera, con l’arrivo dell’autunno le foglie si tingono di rosso fuoco, ed infine riprendono il verde per poi rinascere;

- opere murarie interne progettate per la verifica sismica, consentiranno la realizzazione di un'abitazione principale dotata sia di scala interna che di montacarichi/ascensore che collegheranno il piano seminterrato con i piani superiori;
- verranno realizzati intonaci di calce e tinte minerali che hanno la caratteristica che si "consumano" lentamente per erosione nel tempo; il vantaggio dei prodotti minerali consiste in un invecchiamento molto lento e molto gradevole, inoltre l'intonaco realizzato con la spatola crea irregolarità di superficie che riflette la luce del cielo e del sole in modo differenziato, dando alle colorazioni gradazioni mutevoli nelle diverse ore del giorno. Le opere di finitura dei muri esterni verranno realizzate seguendo la coerenza e le tonalità previste per i fabbricati che siedono nel centro storico;
- le aperture saranno incorniciate con pietra massello tipica del luogo e per quelle del terzo piano in aggiunta avranno un colore di stacco dalla facciata a disegnare un decoro; i serramenti saranno in legno in nuance con le scelte di pittura murali;
- le parti di pavimentazione esterna saranno mantenute così come l'esistente; le parti in progetto saranno anch'esse in lastre di pietra massello;
- le ringhiere saranno del modello a ritti verticali a disegno semplice per le balconate e a rombi come gli esistenti a protezione delle porte finestre;
- i davanzali e le cornici in pietra massello, lo zoccolo in lastre di pietra del luogo;
- la struttura della copertura sarà in legno massiccio; come da tradizione il tetto in pioda è caratterizzato da sporti di gronda piuttosto limitati e praticamente inesistenti sulle testate, le gronde, qui rappresentate, saranno in legno, per l'abbaino costruito in falda, avrà una trave aggiunta sulla capriata come da disegno che richiama le ville dell'architetto Giovanni Greppi; stessa cosa sulla progettazione della galleria "Greppiana" sulla facciata principale posta a ovest con la riproposizione di colonnine classiche con la parte inferiore cilindrica (circa un terzo) e la parte superiore rastremata;

Particolare caratterizzazione sarà impressa sui prospetti;

- sul prospetto sud verranno realizzate da pittori esperti due meridiane, sulla facciata ovest una madonna con bambino, sul prospetto nord verranno riproposte delle finte finestre a completamento della composizione della facciata e lo stemma della famiglia di origine, quella che ha costruito l'edificio.

L'ampliamento massimo possibile dell'immobile è di 106.37 mq ma la committenza intende ampliare il fabbricato di soli 61,58 mq, precisando altresì che il progetto prevede la demolizione del 55% dell'edificio più basso al fine di consentire un migliore cono visivo con conseguente apertura di visuale; infine, il progetto prevede la demolizione di parte del marciapiede di proprietà per definire un miglior ingresso sulla curva che porta al centro storico sulla via Vittorio Emanuele.

L'obiettivo che il committente si prefigge con l'intervento edilizio descritto nel presente progetto è quello di sostituire un fabbricato residenziale attualmente inagibile e dalle condizioni estetiche oltremodo fatiscenti, che non ha alcuna qualità architettonica, nè valore storico, in un immobile che sia in grado di bilanciare correttamente la propria identità storica, definita suo malgrado solo dall'ubicazione, con le più moderne esigenze di confort, di fruibilità e gestione quotidiana con l'ambizione di qualificarsi come un gradevole punto di riferimento per i compendi immobiliari che caratterizzano il centro storico di Craveggia.

Un immobile proiettato nel futuro ma fortemente ancorato alle sue tradizioni e costantemente attento a valorizzare le risorse del territorio, evitando scempi paesaggistici e preservando il fascino degli ambienti tipici dei tempi passati.

La qualità, oggi, dell'edificio è rappresentata unicamente dalla localizzazione peculiare in cui sorge e dall'opportunità di usufruire di una volumetria esistente e di legge.

La progettazione restituisce ad un manufatto privo di qualunque qualità architettonica i tratti di identità di un luogo unico e rappresentato su tutti i libri più importanti di architettura alpina, e che possa, quindi, essere apprezzato sia sotto l'aspetto della qualità dei materiali utilizzati che sotto la propria attitudine a richiamare la tradizione ed i linguaggi propri dei luoghi.

Santa Maria Maggiore 8 aprile 2019

la progettista

Arch. Anna Domenici

AR / H : ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NOVA RA E VERBANO CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
Sede
Ala
Anna Domenici
n° 1420

via a. belcastro pittore 7, 28857 santa maria maggiore (V

A N N A D O M E N I C I

Esempio di, copertura in piode, tipologia di testata con minimo sporto e gronde in legno, serramenti in legno disegnati in luce e identificazione (allungata) di "galleria greppiana"



Fotografia emblematica dei camini

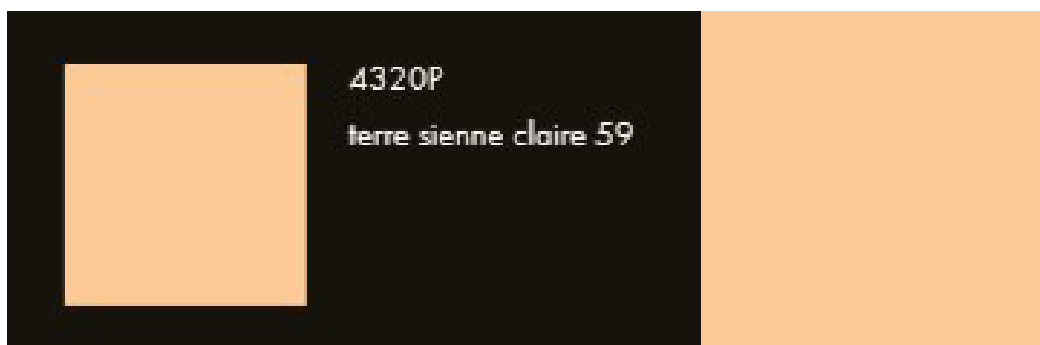


Esempio delle tinteggiature proposte (le colorazioni a video e stampate risultano sempre più forti che nella realtà, i colori proposti sono tenui e tipo pastello):

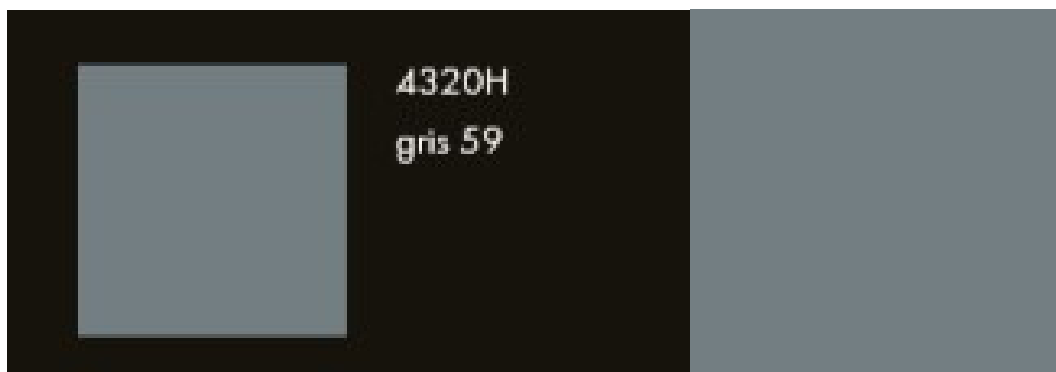
FACCIATA INTONACATA E TINTEGGIATA IN COLORE AZZURRO TIPO TABELLA KEIM "Le Corbusier's Polychromie architecturale" PER ESTERNI n. 4320N bleu céuléen 59



CORNICI INTONACATE E TINTEGGIATE IN COLORE BEIGE (terra di siena chiara) TIPO TABELLA KEIM "Le Corbusier's Polychromie architecturale" PER ESTERNI n. 4320P terre sienne claire 59



SERRAMENTI IN LEGNO DI LARICE TINTA GRIGIO TIPO Smalto keim 4320H gris 59



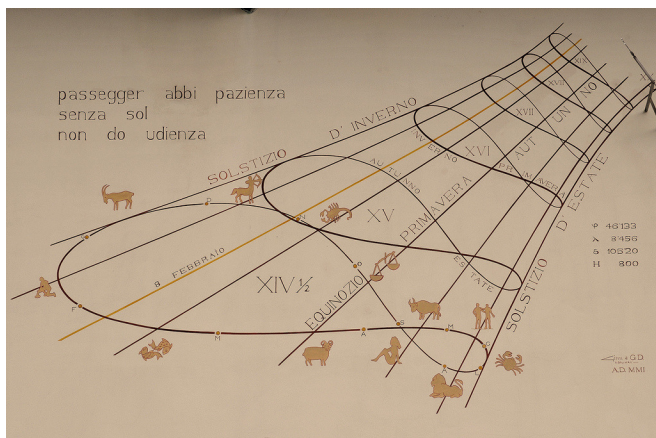
I colori saranno proposti su idoneo supporto da visionare in cantiere in quanto la stampa su carta con inchiostro non dà la perfetta e reale corrispondenza.

Le lastre per la zoccolatura, le cornici e i davanzali saranno di pietra locale



Copertura in piode come nella tradizione





tipo di meridiana, madonna con bambino e stemma della famiglia che realizzò l'edificio.

Fotografie del centro storico di Craveggia



















Fotografie dell'immobile oggetto di richiesta di piano di recupero



Azzurro della facciata

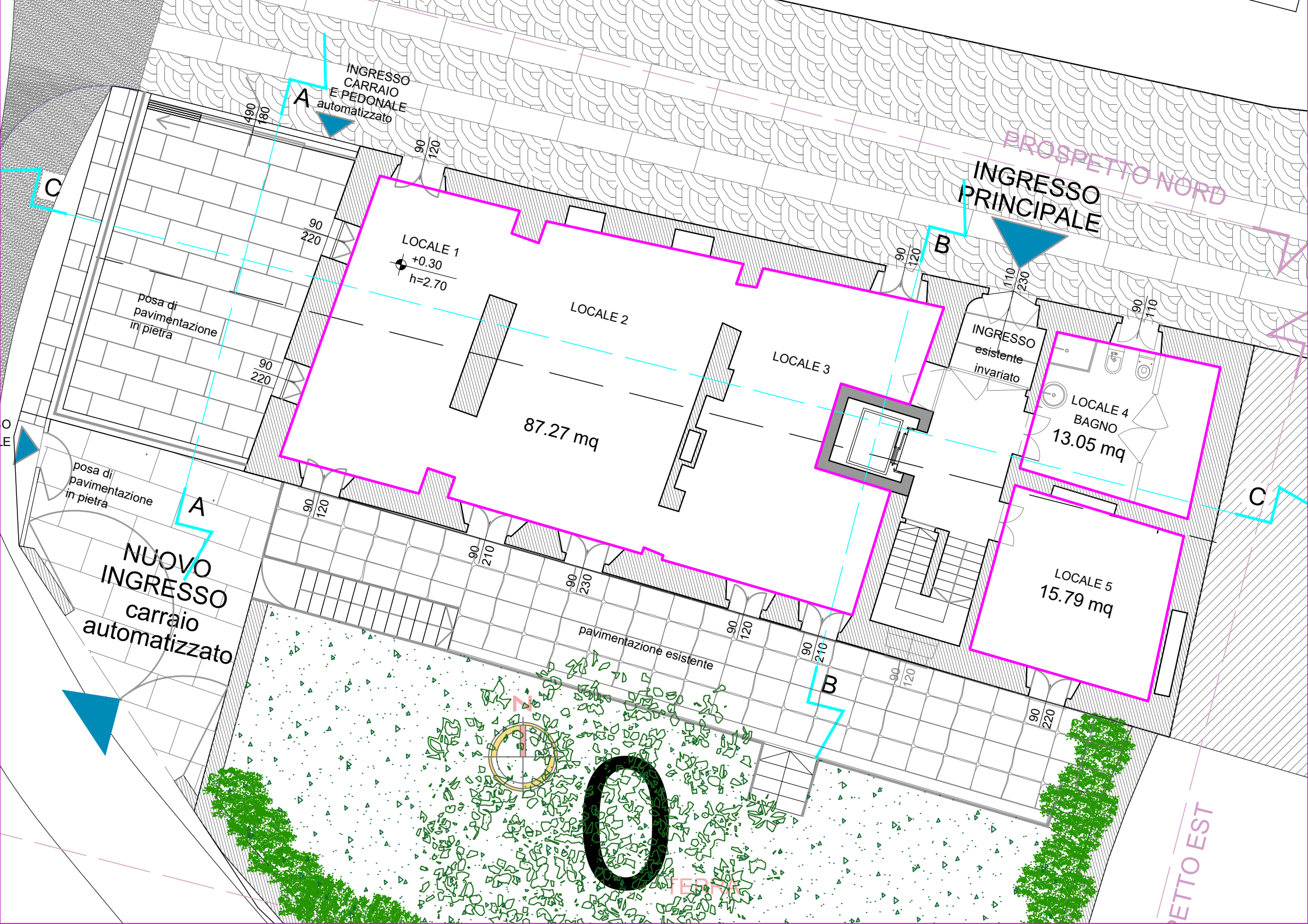


Azzurro della facciata con motivo d'angolo che viene riproposto nel progetto e finestre disegnate a completamento della facciata



Marciapiede che verrà ridotto per raccordare la strada, ingresso carraio esistente che verrà mantenuto come pedonale mentre il nuovo ingresso carraio sarà posto più a valle lungo la via 1° Novembre per rendere meno invasive le operazioni di manovra rispetto alla viabilità, seppur modesta, della via 1° Novembre.

CALCOLO RAPPORTI AEROILLUMINANTI

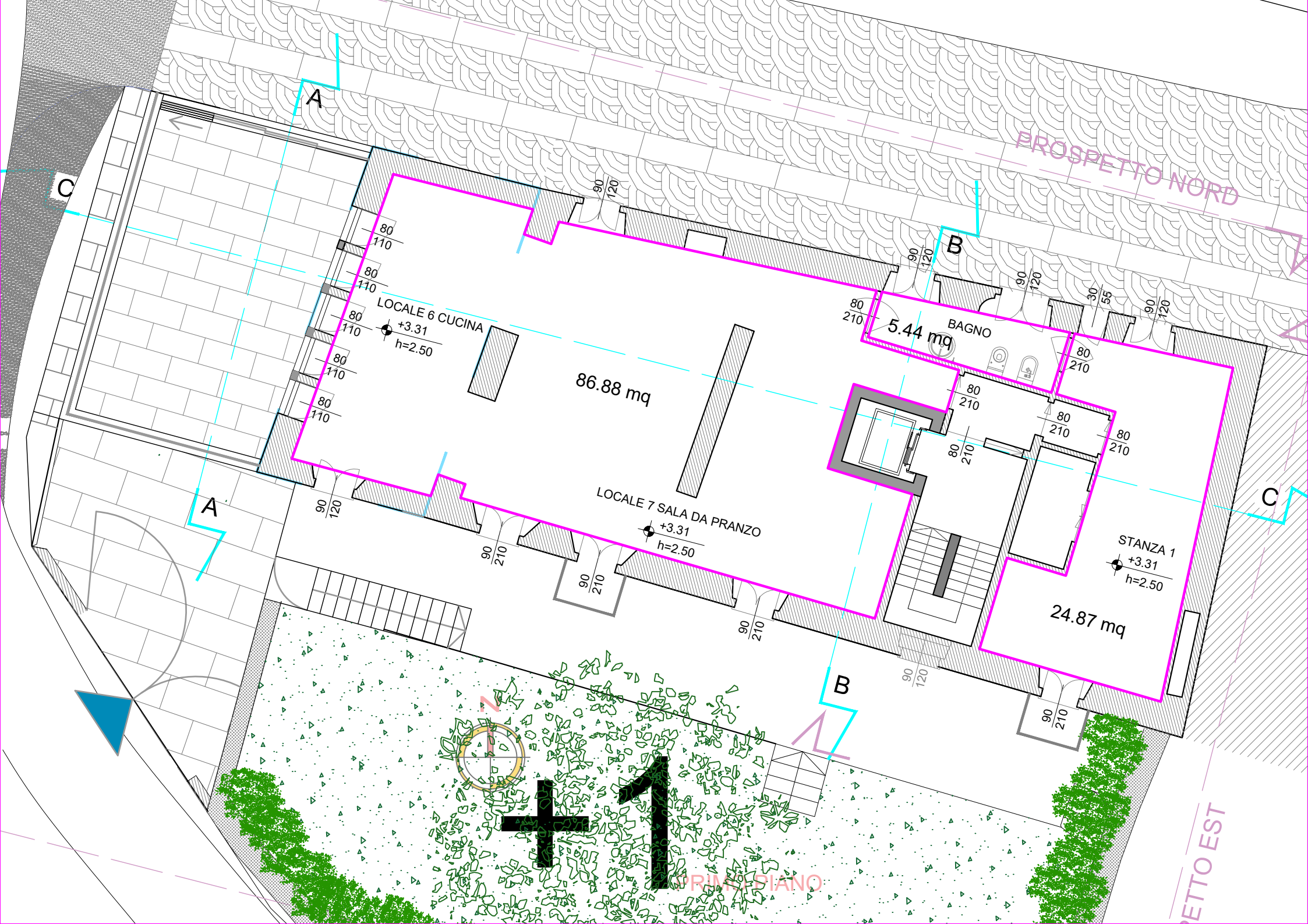


PIANO TERRA 0 h=2,70

DESCRIZIONE				totale	
LOCALE 1- 2 -3				mq	87,27
serramento 1	0,9	2,2	1,98		
serramento 2	0,9	2,2	1,98		
serramento 3	0,9	1,2	1,08		
serramento 4	0,9	1,2	1,08		
serramento 5	0,9	1,2	1,08		
serramento 6	0,9	1,2	1,08		
serramento 7	0,9	2,3	2,07		
serramento 8	0,9	2,1	1,89		
serramento 9	0,9	2,1	1,89		
		totale mq	14,13		
calcolo rai			14,13 >	1/8 superficie =	10,90875

DESCRIZIONE				totale	
LOCALE 4				mq	13,05
serramento 1	0,9	1,1	0,99		
		totale mq	0,99		
calcolo rai			aerazione forzata	0,99 <	1/8 superficie =
					1,63125

DESCRIZIONE				totale	
LOCALE 5				mq	15,79
serramento 1	0,9	2,2	1,98		
		totale mq	1,98		
calcolo rai			1,98	1/8 superficie =	1,97375



PIANO PRIMO +1 h=2,50

DESCRIZIONE				mq	totale
LOCALE 6-7				mq	86,88

serramento 1	0,8	1,1	0,88
serramento 2	0,8	1,1	0,88
serramento 3	0,8	1,1	0,88
serramento 4	0,8	1,1	0,88
serramento 5	0,8	1,1	0,88
serramento 6	0,9	1,2	1,08
serramento 7	0,9	1,2	1,08
serramento 8	0,9	2,1	1,89
serramento 9	0,9	2,1	1,89
serramento 9	0,9	2,1	1,89
totale mq			12,23

calcolo rai **12,23 >** **1/8 superficie = 10,86**

DESCRIZIONE				mq	totale
BAGNO				mq	5,44

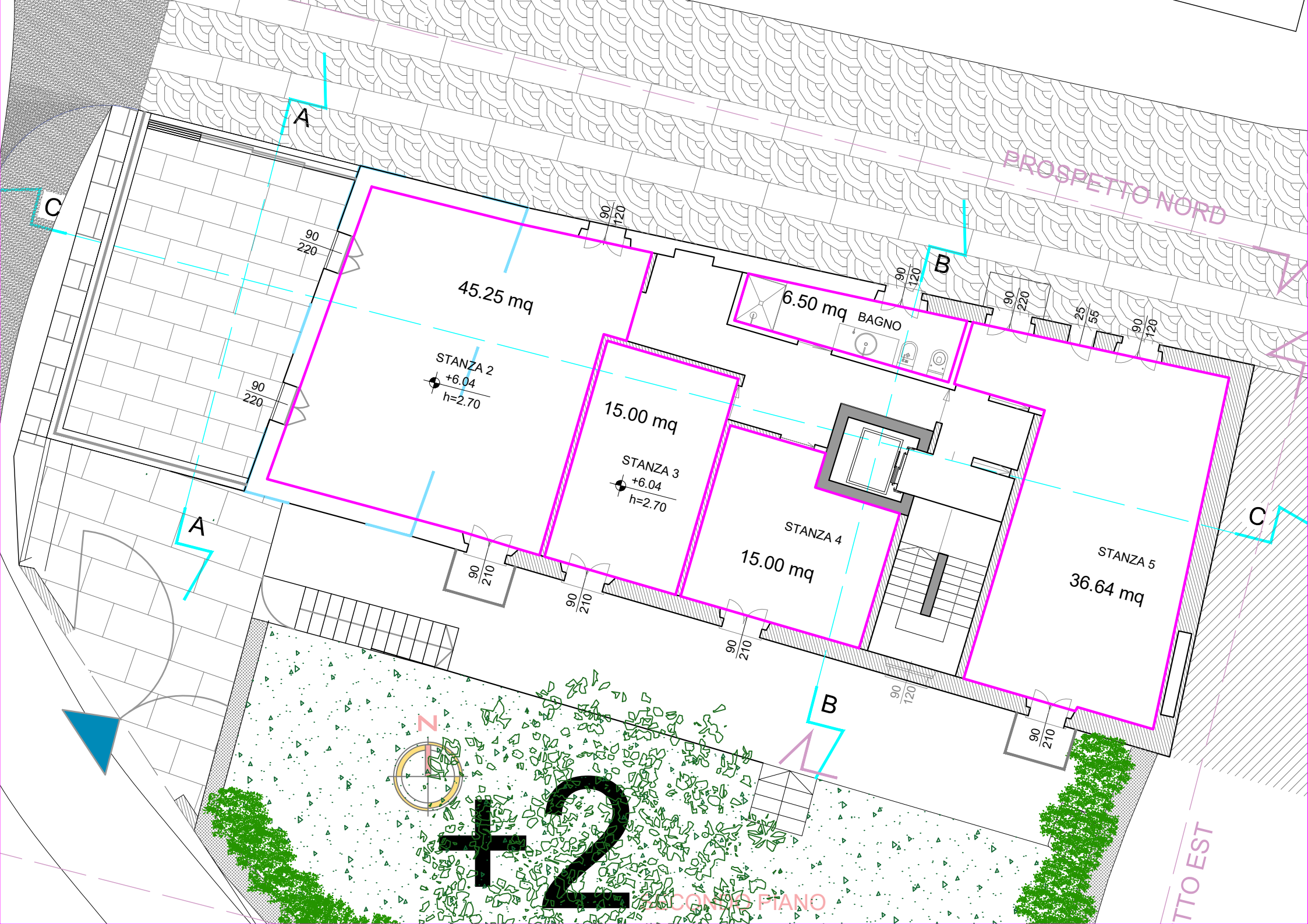
serramento 1	0,9	1,2	1,08
serramento 2	0,9	1,2	1,08
totale mq			2,16

calcolo rai **2,16 >** **1/8 superficie = 0,68**

DESCRIZIONE				mq	totale
STANZA 1				mq	24,87

serramento 1	0,9	2,1	1,89
serramento 2	0,9	1,2	1,08
serramento 3	0,3	0,55	0,165
totale mq			3,135

calcolo rai **3,135>** **1/8 superficie = 3,10875**



PIANO SECONDO +2 h=2,70

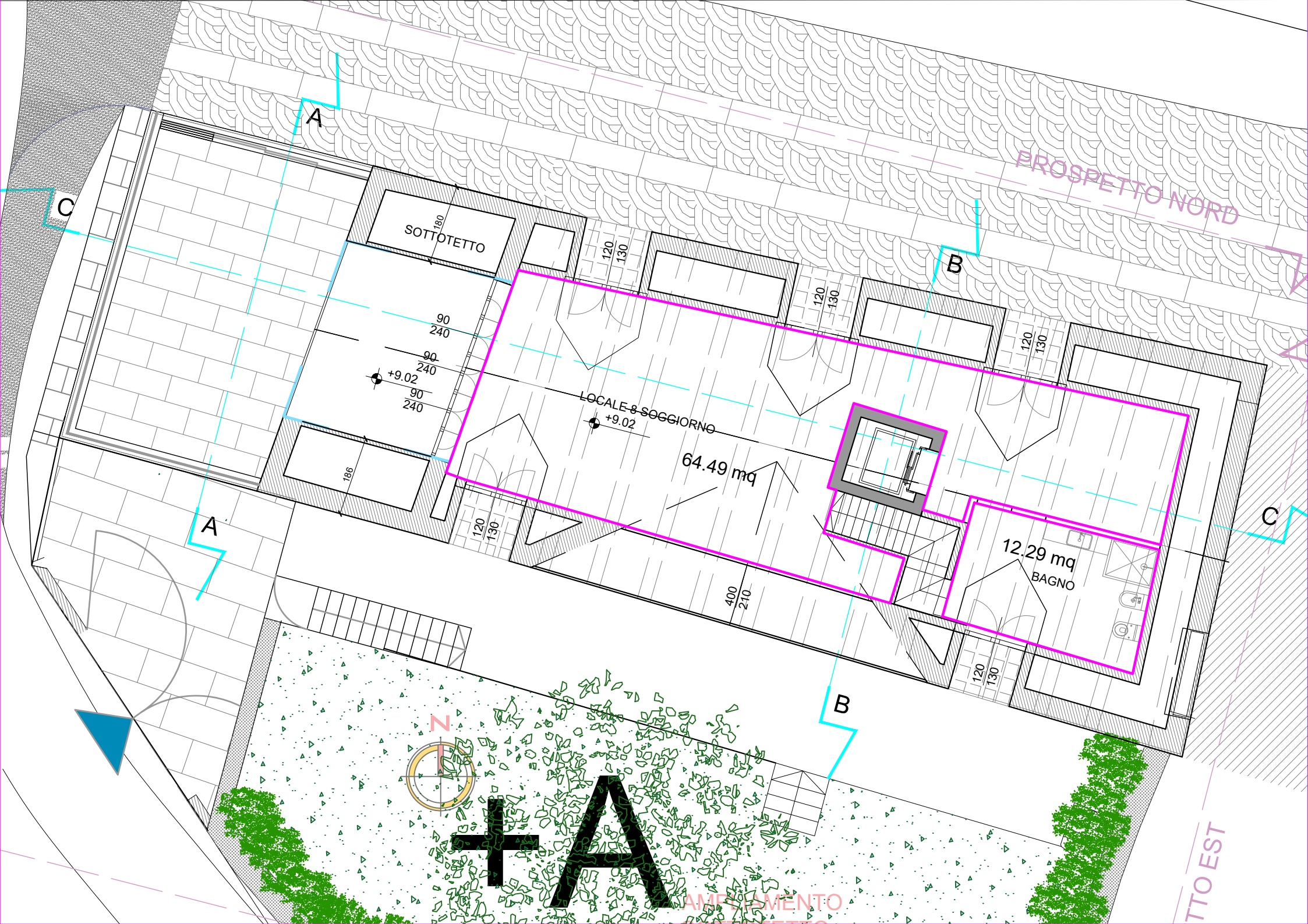
DESCRIZIONE					totale
STANZA 2				mq	45,25
serramento 1	0,9	1,2	1,08		
serramento 2	0,9	2,1	1,89		
serramento 3	0,9	2,2	1,98		
serramento 4	0,9	2,2	1,98		
		totale mq	6,93		
calcolo rai			6,93 >	1/8 superficie =	5,65625

DESCRIZIONE					totale
BAGNO				mq	6,5
serramento 1	0,9	1,2	1,08		
		totale mq	1,08		
calcolo rai			1,08 >	1/8 superficie =	0,8125

DESCRIZIONE					totale
STANZA 3				mq	15,00
serramento 1	0,9	2,1	1,89		
		totale mq	1,89		
calcolo rai			1,89>	1/8 superficie =	1,875

DESCRIZIONE					totale
STANZA 4				mq	15,00
serramento 1	0,9	2,1	1,89		
		totale mq	1,89		
calcolo rai			1,89>	1/8 superficie =	1,875

DESCRIZIONE					totale
STANZA 5				mq	36,64
serramento 1	0,25	0,55	0,1375		
	0,9	1,2	1,08		
	0,9	2,1	1,89		
	0,9	2,2	1,98		
		totale mq	5,0875		
calcolo rai			5,09 >	1/8 superficie =	4,58



PIANO SOTTOTETTO A h=3,79

DESCRIZIONE				totale	
LOCALE SOGGIORNO				mq	64,49
serramento 1	0,9	2,4	2,16		
serramento 2	0,9	2,4	2,16		
serramento 3	0,9	2,4	2,16		
serramento 4	1,2	1,3	1,56		
serramento 5	1,2	1,3	1,56		
serramento 6	1,2	1,3	1,56		
serramento 7	1,2	1,3	1,56		
serramento 9	4	2,1	8,4		
		totale mq	21,12		
calcolo rai			21,12 >	1/8 superficie =	8,06125
DESCRIZIONE				totale	
BAGNO				mq	12,29
serramento 1	1,2	1,3	1,56		
		totale mq	1,56		
calcolo rai			1,56 >	1/8 superficie =	1,53625