



Schema spazi

L'immobile "Cavallerizza" ha una superficie interna di circa 1000 mq. Le aree esterne strettamente connesse all'immobile coprono una superficie di circa 3300 mq. È possibile eventualmente realizzare un soppalco per aumentare la superficie interna di ulteriori 500 mq.

Le vie Mameli, Pietro Isola e Pavese resteranno utilizzate come strade di pubblico transito. La Piazza Pernigotti verrà riqualificata a cura dell'Amministrazione Comunale e rimarrà adibita a parcheggio pubblico.

Vincoli principali

L'immobile è tutelato dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, che dovrà rilasciare idoneo parere in merito al progetto della Fase 2 che si intenderà porre in atto. In linea generale gli Uffici competenti hanno già evidenziato la necessità di mantenere la vista delle capriate di copertura e, nel limite del possibile, mantenere una visione globale dei volumi e delle pareti (quindi con elementi interni che non potranno andare da terra a soffitto e non potranno essere addossati alle pareti laterali). Date queste premesse era anche stata valutata positivamente, in sede preliminare, la realizzazione di un soppalco centrale vetrato che lasciava spazio visivo alle pareti e alle capriate.

Il solaio del piano terra avrà una capacità di carico calcolata in 400 kg/mq oltre al peso proprio (sovraccarico di esercizio); tale valore è già al netto della realizzazione di un eventuale soppalco, per il quale è previsto un carico di progetto pari a 1.200 kg/mq.

I lavori della Fase 1 porteranno ad un adeguamento sismico dell'edificio ai sensi del paragrafo 8.4.3 delle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018.

L'edificio

L'edificio presenta una struttura in muratura portante (mattone pieno) e una copertura con struttura lignea costituita da capriate alla palladiana.

Le principali dimensioni interne dell'edificio (indicative) sono le seguenti:

- lunghezza m 50 e larghezza m 20;
- altezza sotto capriata m 6 (quota pavimento finito);
- altezza sotto colmo centrale m 12 (quota pavimento finito).

Sono previste le seguenti bucatore in facciata:

- fronte verso Piazza Pernigotti: n. 10 ampie finestre a tutto arco, di cui le due poste agli estremi parzialmente tamponate, di larghezza m 3,80 e altezza m 3,50 (imposta) / 5,50 (colmo);
- lato corto verso est (sedime ex "Le Vele"): n. 1 apertura (pensata come accesso principale all'edificio) di larghezza m 5,10 e altezza m 3,30;
- lato corto verso ovest (lato via Pavese): n. 1 apertura di accesso (pensata come accesso secondario all'edificio) di larghezza m 1,60 e altezza m 2,50;
- fronte su via Mameli: n. 10 aperture ad arco tamponate.

A livello impiantistico, visto anche che si sta intervenendo su un edificio vincolato, si può ipotizzare la realizzazione di un impianto di riscaldamento a pavimento per mitigare la temperatura ambientale. Nel caso di locali commerciali o comunque destinati ad attività in cui è prevista la permanenza di persone si dovrà prevedere un impianto di climatizzazione idoneo all'interno dei singoli volumi. Gli altri impianti, anche legati alle singole tipologie di attività, dovranno essere valutati sulla base del progetto della Fase 2 che verrà attuato.

Al termine della Fase 1 l'edificio presenterà le seguenti finiture (al "grezzo"):

- pareti con intonaco civile;
- manto di copertura in coppi con sottostanti piastrelle in cotto;
- pavimento in battuto di cemento alla quota di - 80 centimetri rispetto al piano campagna per la successiva realizzazione dell'idonea pavimentazione nella Fase 2.

L'area esterna

Al termine della Fase 1 le aree esterne rimarranno come da stato attuale con pavimentazione in conglomerato bituminoso.

La cortina alberata di platani attualmente esistente sul fronte della Cavallerizza verso Piazza Pernigotti dovrà restare in essere e nella Fase 2 dovrà essere completata con gli esemplari mancanti verso via Pavese.

La Piazza Pernigotti manterrà la destinazione a parcheggio pubblico.

Per la Fase 2 occorrerà prevedere un vano tecnico/impiantistico esterno che attualmente è stato previsto indicativamente in posizione speculare rispetto all'attuale cabina Enel.