

COMUNE DI CARESANA (VC)

Via Roma n.7

Realizzazione di nuova farmacia
mediante ristrutturazione edilizia

elaborati

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

committenza

Farmacia COSTANZO Dott.ssa Ilaria
Via Libertà n.5 - Caresana
p.iva 02481990063

progettista

Arch. Chiara Natta
Via Spanzotto n.5 – Casale Monferrato

RELAZIONE TECNICA – ILLUSTRATIVA

La seguente relazione illustra il progetto per realizzazione di un edificio ad uso commerciale e studio privato, con cambio d'uso da residenziale e dell'area di pertinenza in via Roma al civico n° 7 nel Comune di Caresana,

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Oggetto di intervento è un piccolo edificio ad uso residenziale, di modesta qualità costruttiva ed architettonica.

L'immobile interessato all'intervento è censito al N.C.E.U. Foglio 13 mappale 805, mentre subalterni 2,3,4,5,6.

Il PRG classifica la zona dell'intervento in oggetto come zona AR-2.

IL PROGETTO

Come risulta dalla documentazione fotografica allegata alla presente e dai sopralluoghi effettuati in loco, l'area è caratterizzata da un edificio in stato di profondo abbandono, costituito da un blocco originario a cui è stato accostato un piccolo ampliamento più basso e in passato destinato a locale per la macellazione. L'area cortiliva è abbandonata ed incolta frammentata su più proprietà. Emerge da una analisi effettuata uno stato complessivo dell'immobile molto compromesso dal punto di vista statico.

L'edificio nel complesso manifesta tensioni interne che hanno provocato lesioni profonde, parte della copertura è crollata sul piano primo del manufatto tanto da non essere stato possibile un rilievo puntuale.

L'intervento dunque può solo svilupparsi partendo da una demolizione totale dello stato di fatto con la conseguente nuova costruzione del fabbricato mantenendo inalterato forma e texture della preesistenza, dando un aspetto ordinato all'edificio, ricomponendone il volume senza aumenti, e sistemando l'area esterna integrandola al contesto.

Alla base della riqualificazione si pongono alcune riflessioni sui temi compositivi e i caratteri formali legati alla cortina edilizia urbana, alla valorizzazione della posizione d'angolo e alle vedute significative.

Il progetto prevede il recupero del volume esistente e la realizzazione di 1 unità-negozio al p.t e 1 unità-ufficio al p.t.

Le unità sono indipendenti con accessi separati: l'unità-negozio del piano terra è servita da un ingresso e vetrine da via Roma, mentre l'unità-ufficio avrà un ingresso indipendente sempre da via Roma. Al suo interno è presente una scala a chiocciola che permette l'ispezione del piano sottotetto,

Al piano primo è previsto un unico ambiente NON finito, e dunque considerato ambiente sottotetto non abitato. Le altezze consentono un futuro utilizzo, e dunque per eventuali esigenze future, saranno chiesti le dovute autorizzazioni secondo normativa.

Unità-negoziato aperto al pubblico P.Terra:

area adibita alla vendita (29.16 mq); laboratorio galenico (6.00 mq); magazzino (5.80 mq); studio (11.78 mq); anti-wc (2.20 mq); wc disabili (3.60 mq).

Unità-ufficio aperto al pubblico P.Terra:

ingresso-disimpegno (4.40 mq); Camera 1 (10.38 mq); Camera 2 (12.20 mq);

Le due unità, intimamente correlate, saranno collegate da una porta interna che permetterà l'accesso al servizio igienico anche all'unità studio privato.

La parte di manufatto più bassa, in aderenza alla proprietà adiacente, non sarà più edificata.

Lo spazio libero sarà adibito a posto auto in uso privato alle due unità. Sarà realizzata solo una copertura, con struttura lignea e copertura in laterizio in accordo alla copertura del corpo di fabbrica.

Il parcheggio a servizio degli uffici non aperti al pubblico sono ricavati nel portico di progetto (22.40 m²)

Il progetto prevede un'entrata carrabile unica collocata nell'area libera e coperta (parcheggio) su via Roma, che permetterà l'accesso al cortile interno e retrostante l'edificio.

OPERE E MATERIALI

Le analisi sullo stato del fabbricato svolte fanno emergere uno stato complessivo molto degradato. Ipotizzare di intervenire risanando e consolidando le strutture esistenti appare difficile e presenta potenziali pericoli rispetto ad un intervento che preveda la totale demolizione dell'edificio. Un intervento che prevede di mantenere la murature portanti renderebbe innanzitutto necessari lavori di realizzazione di sotto-fondazione in c.a. e quindi scavi che potrebbero causare fenomeni di instabilità che andrebbero a colpire anche le proprietà confinanti. Tali fondazioni andrebbero poi solidarizzate con la muratura rendendo necessarie demolizioni controllate sotto il livello campagna le cui vibrazioni potrebbero acuire i fenomeni di instabilità. La realizzazione prevede comunque l'impiego di metodi costruttivi e materiali tradizionali, tali da esprimere caratteri omogenei rispetto a quelli dell'edilizia urbana dei luoghi considerati.

La muratura perimetrale sarà portante e tutti i setti murari, portanti e non portanti, saranno realizzati con una tecnica costruttiva che prevede l'uso, per gli elementi verticali e gli orizzontamenti, di elementi in laterizio. Le fondazioni saranno di tipo continue, debitamente armate e gettate in opera come da elaborati e verifiche oggetto di regolare denuncia.

I muri perimetrali, la prima soletta e le falde della copertura saranno opportunamente isolate secondo i parametri normativi in vigore, attraverso l'utilizzo di pannelli in polistirene espanso opportunamente verificato. Sulle pareti esterne affacciate su via Roma è previsto un intonaco tinteggiato riprendendo i toni caldi con il codice NCS S 0520 Y50R e S 0530 Y60R. Le bucatore saranno evidenziate da una cornice con gli stessi colori prima codificati.

Il medesimo trattamento della superficie sarà adottato anche per la parte su via Cavour a ribadire una continuità materica delle superfici che determinano e risolvono l'angolo urbano.

Il resto delle superfici affacciate sul cortile interno saranno intonacate lisce e dipinte con stessa tinta.

La nuova copertura a due falde manterrà le stesse quote di imposta e di colmo e sarà realizzata con struttura in legno lamellare, e finita sul sottotetto in perline. Le falde come già scritto saranno isolate e il manto di copertura in laterizio. Gli sporti sul lato strada e le altezze di gronda saranno mantenuti come lo stato di fatto, con cornicione sagomato, intonacato e in colore in contrasto ma come le cornici. Il lato interno al cortile avrà dei passafuori in legno color noce. Tutta la lattoneria sarà in materiale color rame brunito.

I serramenti sono in vetrocamera con montanti in pvc di colore legno scuro. Non sono previste ante esterne, ma saranno montati scuri interni. Alle finestre del piano terreno verranno montate inferriate di semplice disegno.

Il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo saranno garantito da un impianto costituito da opportuno numero di pompe di calore, mentre l'acqua calda sanitaria sarà prodotta da bollitore elettrico e una quota garantita da pannelli solari termici posizionati sulla falda esposta a ovest.

La superficie del portico adibito a parcheggio privato avrà una struttura in legno con copertura in laterizio e lattoneria in materiale simile al rame brunito. La pavimentazione in autobloccanti.

RETI TECNOLOGICHE

L'approvvigionamento idrico, gas ed energia elettrica sarà effettuato tramite allacciamenti alle reti pubbliche esistenti.

RETE FOGNARIA

Si è accertata la vetustà dell'impianto fognario privato da smantellare completamente e da ripristinare, al momento non visibile perché completamente interrato.

Solo dopo l'apertura del cantiere e con l'inizio dei lavori di sistemazione esterna si potrà conoscere la condizione di vetustà della canalizzazione e valutarne l'eventuale bonifica con tubo Ø 400 in PVC SN4 e inserimento di nuovi camini di ispezione.

Solo il progetto dell'unità-negozio prevede la realizzazione di un bagno e di un punto acqua nel laboratorio galenico, mentre l'unità-studio avrà un punto acqua e la predisposizione di uno scarico di acque nere (nell'ottica di una eventuale modifica futura).

Le due unità avranno l'impianto fognario separato tra loro - uno per ciascuna a norma di legge.

Gli scarichi del bagno saranno convogliati alla rete pubblica.

Lo scarico delle acque usate sarà realizzato con tubazioni in PVC e con pezzi speciali ispezionabili in pozzetti di calcestruzzo ad ogni cambio di direzione.

Le acque meteoriche saranno convogliate in pluviali in rame a sezione circolare a dispersione e raccolte in un pozzetto 50 x 50 cm con troppo-pieno, dotato di caditoia e di pozzo disperdente profondo almeno un metro (sufficientemente distante dai confini di proprietà): il troppo-pieno verrà convogliato al pozzetto di raccordo da predisporre (nel caso non ci fosse) per la predisposizione dell'allacciamento alla nuova rete delle acque miste verso via Roma.

Il Tecnico

Arch. Natta Chiara

