

SERGIO BERTINI ARCHITETTO

OGGETTO:

Piano di recupero immobili "Ex Consorzio Agrario"

PROPRIETÀ:

RE MIDA S.r.L.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

OGGETTO: relazione tecnico illustrativa.

Premessa:

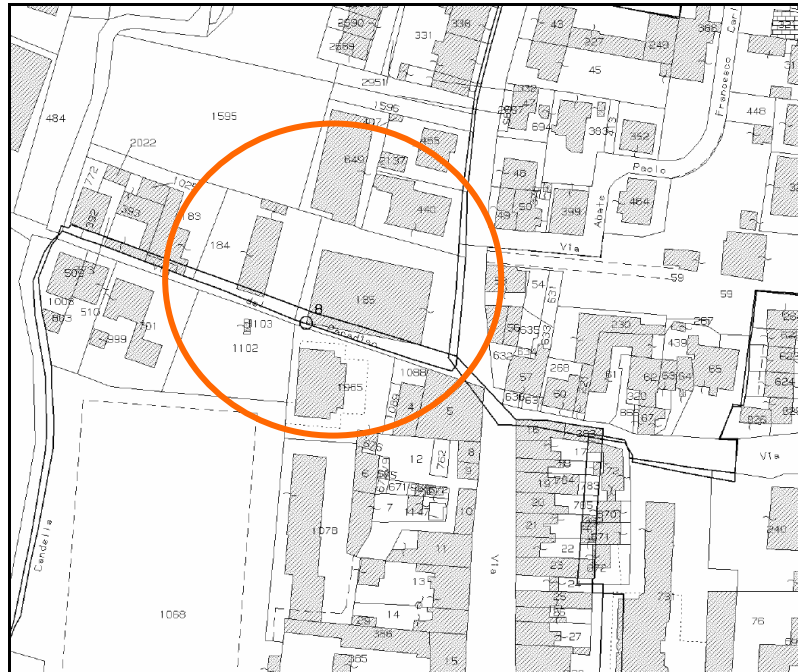
Il Piano di Recupero di cui la presente relazione è parte integrante interessa un ambito che comprende due fabbricati ad uso laboratorio e magazzino adibiti precedentemente a sede del Consorzio Agrario oltre all'area ad essi pertinenziale. Il tutto si trova in Via Francesca Nord al civico n°29 nel Comune di Monsummano Terme.

L'intervento edilizio, nello specifico, consiste nel recupero dei due corpi di fabbrica per realizzare la sede della Società proprietaria del bene immobile. I due edifici: corpo di fabbrica A e corpo di fabbrica B saranno pertanto ristrutturati innanzi tutto nelle loro parti strutturali che sono seriamente compromesse ed in seguito recuperati ed adattati alle nuove funzioni.

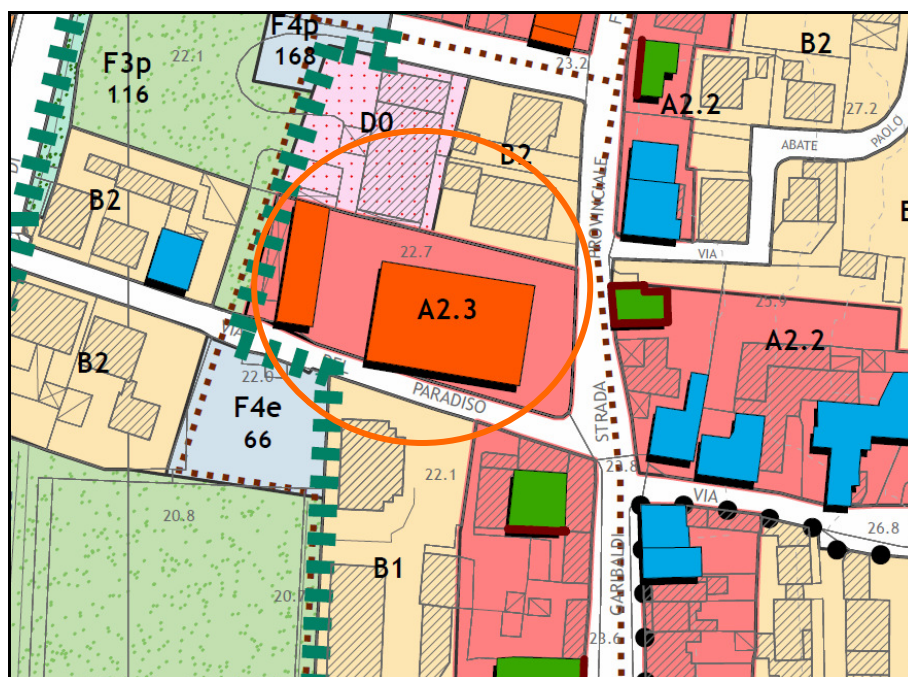


Inquadramento cartografico e catastale:

Il complesso immobiliare è catastalmente censito nel foglio di mappa n°5 del Comune di Monsummano Terme alle particelle 184 e 185.



L'area su cui insistono i fabbricati è classificata come A2. 3 (edifici isolati di particolare pregio del capoluogo) di cui all'art. 53 comma 5 delle NTA.



Gli immobili appartengono alla classe di valore n°2 V.A.A. (edifici e/o complessi edilizi di valore storico, architettonico e ambientale)



Caratteri e descrizione degli edifici esistenti:

I due corpi di fabbrica A e B che costituiscono il complesso immobiliare in oggetto risalgono presumibilmente agli inizi del XX secolo e sono stati edificati con tecniche e materiali pressoché simili.

Il fabbricato principale (corpo di fabbrica A) ha una forma rettangolare con asse principale disposto lungo la direttrice Est-Ovest, adiacente ad esso sui lati Nord ed Ovest si trovano dei locali ad altezza inferiore che lo cingono. Sostanzialmente in questo edificio si svolgeva l'attività di segheria prima e di Consorzio Agrario in seguito. Inoltre è presente una civile abitazione disposta nei locali lato Ovest.

L'altro immobile ha sempre una forma rettangolare di base ma il suo asse principale è orientato lungo la direttrice Nord-Sud, nel tempo è stato completato con: pergolato coperto (lato Nord), un'ampia tettoia a sbalzo (lato Ovest), ulteriori tettoie a sbalzo (lato Est) ed un locale prefabbricato addossato all'angolo Nord-Ovest. La sua funzione principale era quella di magazzino.

Le tecnologie ed i materiali utilizzati per la loro edificazione sono i seguenti:

Pareti portanti: muratura a pietra locale (probabilmente proveniente dalle cave di Monsummano Alto) con ricorsi in mattoni pieni;

Solaio: il solaio del piano terreno è costituito da un vespaio in pietrame con getto di calcestruzzo superficiale. La civile abitazione ha un solaio in laterizio tipo bausta che la separa dallo scantinato sottostante;

Copertura: le strutture di copertura sono in legno e laterizio. In particolare, viste le ampie luci da coprire sono state messe in opera delle capriate con orditura di travi soprastante e travicelli a tenuta delle tavelle in laterizio. Il manto di copertura è in laterizio tipo marsigliese per la maggior parte con alcune porzioni in coppi ed embrici;

Finiture: le finiture a causa del degrado e dell'incuria a cui è stato sottoposto il complesso immobiliare sono molto degradate se non assenti, gli infissi presenti sono in legno, spesso muniti di inferriata metallica.

Lo stato conservativo complessivo del complesso immobiliare, come detto nella relazione storica, è pessimo e di fatto inagibile come da relazione del 03 novembre 2016 depositata presso la Pubblica Amministrazione del Comune di Monsummano Terme con il protocollo n°21777.

Proposte progettuali del Piano di Recupero

Corpo di fabbrica A:

La fisionomia esterna del fabbricato rimarrà pressoché invariata ma si provvederà al ripristino ed al consolidamento delle strutture principali, con particolare riguardo per le coperture che dovranno essere completamente rimosse sia nelle strutture principali che secondarie e sostituite con nuovi elementi. Le nuove coperture saranno realizzate con capriate in legno lamellare con tiranti in acciaio, travi e travicelli in legno lamellare, tavolato, strato coibente e manto di copertura in laterizio tipo marsigliese.

Si prevede la realizzazione di un solaio di interpiano su porzione del locale principale. Questo solaio, sostenuto da una struttura in acciaio, sarà collegato con il piano terreno da una scala interna. Altre aree rimarranno a tutta altezza. Le tramezzature interne saranno eseguite in laterizio finito ad intonaco e/o in cartongesso, sempre in cartongesso sarà realizzato il controsoffitto del piano terreno in modo da ottenere un cavedio per il passaggio degli impianti. Gli infissi sono previsti in alluminio con taglio termico e vetrocamera.

Le murature esterne rimarranno a facciavista per il volume principale mentre i lati Nord e Ovest saranno finiti ad intonaco civile.

Si prevede l'installazione di impianto di produzione per l'acqua calda sanitaria con pannelli solari termici posti sulla copertura esposta a Sud ove verranno collocati anche i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Le funzioni che verranno ospitate in questo fabbricato saranno essenzialmente le seguenti:

Piano Terra

- ingresso di rappresentanza lato Est in vano a tutta altezza;
- uffici;
- servizi igieni e spogliatoi;
- magazzino pellami a tutta altezza;
- disimpegno e vano scala;
- laboratorio per piccole riparazioni, finitura, confezionamento e spedizione del materiale;

Piano Primo

- showroom;
- sala riunioni;
- archivio;
- servizio igienico;
- ufficio;
- ripostiglio.

Tutti locali ove sia necessaria la permanenza delle persone saranno direttamente aeroilluminati con finestre in parte a parete in parte a soffitto, in particolare per la sala riunioni posta al primo piano si intende praticare un'apertura di forma circolare analoga a quelle presenti sul fronte principale la quale apertura sarà replicata nel locale magazzino adiacente.

Corpo di fabbrica B:

Esteriormente il fabbricato non verrà modificato se non per la rimozione delle tettoie a sbalzo e del deposito prefabbricato. Verranno anche riaperte alcune finestre che nel tempo sono state murate con mattoni pieni riportandole all'originaria conformazione (lato Ovest). Si provvederà, come per il corpo di fabbrica precedente, al ripristino ed al consolidamento delle strutture principali, con particolare riguardo per le coperture che dovranno essere anche in questo caso completamente rimosse sia nelle strutture principali che secondarie e sostituite con nuovi elementi. Le nuove coperture saranno eseguite con capriate in legno lamellare con tiranti in acciaio, travi e travicelli in legno lamellare, tavolato, strato coibente e manto di copertura in laterizio tipo marsigliese.

Alcune aperture esterne, in particolare nel prospetto Est, saranno risagomate dato che per esigenze della vecchia proprietà erano state modificate interrompendo la continuità del prospetto. Gli infissi, come nel caso precedente, sono previsti in alluminio con taglio termico e vetrocamera.

Le murature esterne rimarranno tutte a facciavista.

Questo fabbricato per il momento sarà destinato a sala polivalente per ospitare esposizioni e manifestazioni inerenti l'attività svolta dalla proprietà.

Tutti locali saranno direttamente aeroilluminati con finestre a parete.

Le strutture del complesso immobiliare saranno migliorate/adequate da un punto di vista del loro comportamento antisismico secondo le Norme tecniche attualmente vigenti in materia.

Monsummano Terme 08 gennaio 2019

il tecnico

la proprietà