

RELAZIONE TECNICA

MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO NEGOZIO posta al piano terreno consistente in modifiche distributive con rinnovamento servizio igienico

UBICAZIONE:

L'immobile oggetto della presente istanza è sito nel centro storico, nella porzione a sud della via emilia, in posizione quasi mediana della traversa che fiancheggia la torre campanaria, precisamente in via Trento 8/A;

trattasi della porzione nord, di un edificio spontaneamente realizzato prima del 1900, posto in aderenza all'edificio sul fronte nord e circondato da aree cortilive private e viabilità pubblica sui restanti fronti;

CONSISTENZA IMMOBILIARE:

trattasi di unità immobiliare con funzione commerciale, sviluppata al solo piano terreno, con forma pressoché rettangolare;

CONFIGURAZIONE ARCHITETTONICA:

presumibilmente l'edificio aveva originariamente pianta rettangolare con lato maggiore in direzione N-S, al quale, in epoche non risapute, è stato aggiunto un ampliamento in direzione E-O sul confine nord, proprio in corrispondenza con l'unità immobiliare in oggetto, che quindi si presenta più profonda, rispetto alla originaria cortina edificata in fregio alla viabilità esistente sul fronte est; oggi la conformazione in pianta dell'edificio si presenta a forma di L;

trattasi di un edificio sviluppato su tre livelli fuori terra, dei quali il piano terra con destinazione commerciale/direzionale e i restanti due piani abitativi; è caratterizzato da un unico vano scala che consente l'accesso ai piani superiori, posto in aderenza al fronte sud del locale oggetto di intervento; la consistenza immobiliare è inoltre comprensiva di un'ampia area urbana e una struttura porticata sul fronte ovest, compresa in una unità immobiliare con perimetro di forma rettangolare;

caratteristiche di finitura esterna:

interamente intonacata e non tinteggiata, ad esclusione del fronte est dove la presenza di un marcapiano in corrispondenza del primo orizzontamento, distingue la porzione al piano terreno mantenuta a vista con sagramatura di vetusta esecuzione;

cornicione in pendenza senza elementi a vista;

davanzali in laterizio;

serramenti esterni lignei a battente e vetrine/serrande metalliche;

lattonerie in lamiera preverniciata;

caratteristiche costruttive generali:

la struttura portante in muratura portante;

primo orizzontamento in struttura lignea controsoffittata in cartongesso (presumibilmente durante intervento del 1982 infatti si rileva discrasia tra altezza indicata nei progetti e altezza rilevata oggi);

caratteristiche costruttive interne:

PT pavimentazioni in piastrelle ceramiche (sicuramente risalenti alla ristrutturazione del 1982);

telai a vetro lignei (probabilmente risalenti alla ristrutturazione del 1982) e vetrina con struttura metallo e vetro;

impianti tecnologici probabilmente risalenti alle opere di ristrutturazione del 1982;

il fabbricato non presenta caratteristiche di particolare interesse architettonico e stilistico;

CRONOLOGIA STORICA:

l'edificio è stato spontaneamente edificato prima del 1900 e modificato con interventi rilevanti solo nel 1982 e successivamente oggetto di pagamento sanzione per intervento eseguito in assenza preventiva comunicazione in forza dei titoli edilizi elencati al punto f del Modulo 1;

CONFORMITA' EDILIZIA:

dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e gli elaborati allegati alla pratica edilizia 15197 si rilevano lievi incongruenze nelle misure interne che si ritengono riconducibili alle TOLLERANZE edilizie ai sensi dell'art 19 bis (comma 1ter) LR 23/2004, in particolare trattasi di non corrette rappresentazioni grafiche dovute alla irregolarità delle murature; si rileva inoltre che tra la situazione rilevata nella pratica 15197 e la situazione di progetto rappresentata nella pratica 89/1982 si riscontrano delle incongruenze non solo nella ubicazione di tramezze interne ma anche delle murature perimetrali (presumibilmente riconducibili anch'esse a tolleranze) non rappresentate nella pratica con idoneo elaborato grafico;

RELAZIONE DESCRITTIVA:

l'intervento prevede:

lievi modifiche distributive, rimozione di controsoffitto realizzato in cartongesso, adeguamento impianto elettrico, rifacimento del servizio igienico e di alcune opere di finitura interna;

INSERIMENTO URBANISTICO RUE vigente:

L'immobile è inserito in "ambito CS" di cui all'art. 31 del RUE vigente; valore assegnato all'edificio
RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO CONSERVATIVO;
le opere non hanno rilevanza su indici e standard edilizi ed urbanistici;

VERIFICA IGIENICO SANITARIA:

le opere non hanno rilevanza igienico sanitaria, non riducono i rapporti aeroilluminanti e incrementano le altezze interne; il servizio igienico risulterà ampliato prevedendo la eliminazione di un inutile antibagno;

PROGETTAZIONE IMPIANTI:

non si realizzeranno impianti soggetti a progettazione;

NORMATIVA SISMICA:

trattasi di IPRIPI come indicato nel prescritto MUR A1/D1, in particolare trattasi di:

- B.4.4. a) Demolizione di elementi divisorii interni privi di carattere portante. (L0)
- b) Rifacimento, sostituzione di elementi non strutturali negli impalcati, quali massetti, intonaci, isolamenti, pavimenti, senza aumento di peso. (L0)
- B.3.3.

BARRIERE ARCHITETTONICHE:

refacimento del servizio igienico non soggetto, tutt'al più soggetto alla adattabilità che viene migliorata rispetto all'esistente;

formigine,

Il tecnico progettista
geom. Miglioli Enrico