

COMUNE DI VALLARSA

PROVINCIA DI TRENTO

OGGETTO: RELAZIONE TECNICO ECONOMICA

INTERVENTO: EX SCUOLA ELEMENTARE DI CAMPOSILVANO, SPAZIO VENDITA
COOPERATIVA CAMPOSILVANO DI VALLARSA

RIFERIMENTI: P.ED 1192 C.C. VALLARSA in Frazione CAMPOSILVANO - 38060 -
VALLARSA - TN

PREMESSA

Oggetto della presente relazione tecnica è la valutazione degli interventi necessari per l'adeguamento dell'immobile comunale identificato dalla p.ed 1192 C.C. Vallarsa da adibire a negozio multiservizi in frazione Camposilvano di Vallarsa.

LOCALIZZAZIONE E CONTESTO

L'edificio si colloca nel Comune di Vallarsa all'interno del centro storico della frazione di Camposilvano, in prossimità della piazzetta antistante la chiesa.



DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio P.ed 1192 C.C. VALLARSA in Frazione CAMPOSILVANO ricade in Categoria R3: Ristrutturazione Edilizia. In sintesi sono ammessi interventi previsti dall'art. 77, comma 1, lettera e) della L.P. 15/2015.

In particolare l'art. 77, comma 1, lettera e) della L.P. 15/2015 recita:

"e) interventi di ristrutturazione edilizia: quelli volti ad adeguare l'unità edilizia o una sua parte a nuove e diverse esigenze, anche con cambio di destinazione d'uso. Comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione sono compresi quelli volti alla demolizione, anche parziale, degli edifici esistenti e alla loro ricostruzione nel limite del volume urbanistico esistente, e i seguenti interventi:

- 1) l'ampliamento della superficie utile netta esistente con interventi di riqualificazione previsti dall'articolo 109;*
- 2) la soprelevazione degli edifici esistenti per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti ai sensi dell'articolo 105 o nei limiti stabiliti dal PRG;*
- 3) l'ampliamento laterale o in soprelevazione degli edifici esistenti secondo i parametri fissati dal PRG e comunque nel limite del 20 per cento della superficie utile netta o anche con ampliamenti superiori della superficie utile netta, se è rispettato il volume urbanistico esistente;*
- 4) la demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime all'interno del lotto edificatorio o della particella di riferimento, nell'ambito della medesima destinazione di zona, nel rispetto della disciplina in materia di distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati;*
- 5) l'aggregazione di fabbricati esistenti nel medesimo lotto edificatorio o, nelle aree non specificamente destinate all'insediamento, di fabbricati pertinenziali a quello oggetto d'intervento";*



Essendo edificio pubblico con più di 70 anni va richiesta, alla UMST della Soprintendenza Beni Culturali della PAT, la valutazione dell'interesse storico artistico ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 41/2004.

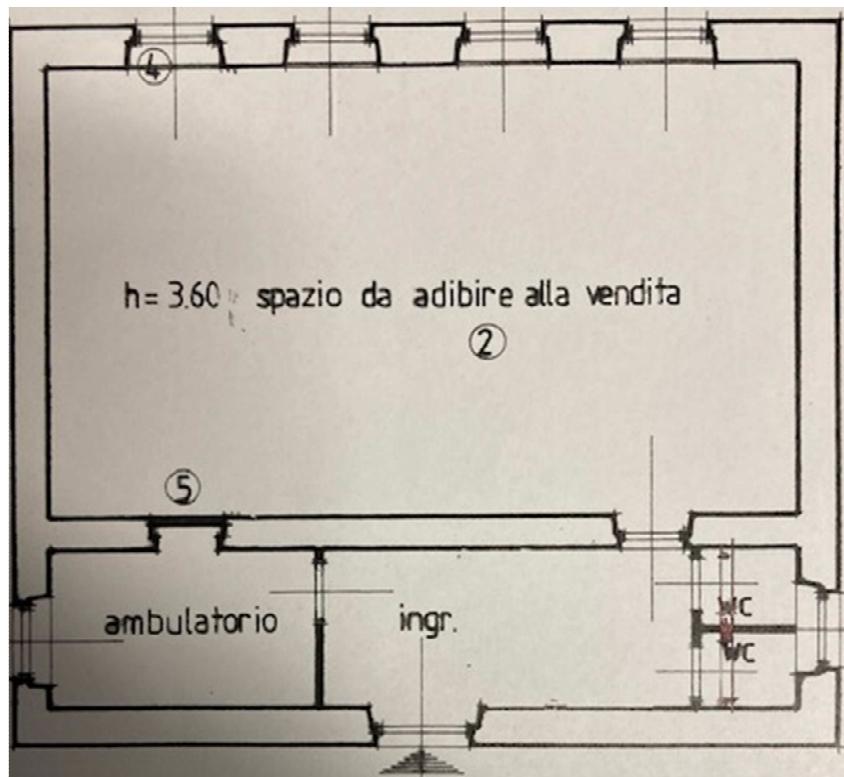
DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI PER L'ADEGUAMENTO STRUTTURALE

Stante l'epoca di costruzione antecedente agli anni '30 del secolo scorso, i nuclei storici dell'edificio sono sprovvisti dei progetti delle strutture e non è presente agli atti alcun certificato di collaudo statico o di idoneità statica. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta peraltro archiviata nessuna relazione, in cui si dichiara che gli impalcati sono adeguati al sovraccarico dell'esercizio commerciale, grazie alla quale si possa certificare una portata di sovraccarico del solaio di 600 / 400 kg/m², carico minimo previsto per i magazzini / negozio multiservizi.

Considerata l'assenza di documentazione strutturale al fine di certificare l'agibilità dei locali per l'uso previsto di negozio multiservizi, si rende necessaria l'esecuzione di prove di carico per almeno la necessaria Dichiarazione di idoneità statica ai fini dell'agibilità. A livello normativo per il cambio di destinazione d'uso dell'edificio o di parte di esso (da ambulatorio medico a negozio ad esempio) si rende necessario approfondire

la campagna di indagini atta a stabilire le caratteristiche prestazionali e di vulnerabilità sismica dell'intera struttura presente in opera.

Da verificare anche il solaio tra piano terra e sottotetto e stato prestazionale immobile.



DEMOLIZIONI.

I servizi igienici esistenti dovranno essere oggetto di lavori; sono caratterizzati dalla presenza di pareti divisorie e controsoffitti, di pavimentazioni, di tubazioni, sanitari e impianto igienico-sanitario vetusti che devono essere demoliti.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DOTAZIONI IGIENICO-SANITARIE.

L'edificio è sprovvisto di impianto di riscaldamento: in passato era presente una stufa a pellet per scaldare il locale adibito alla vendita (relativamente all'evacuazione dei fumi di combustione è attualmente visibile il foro a parete della canna fumaria di cui però non è presente documentazione e/o certificazione), mentre nell'ambulatorio è presente una vecchia stufa a Kerosene non collegata a canna fumaria. Assente anche nel passato qualsiasi forma di riscaldamento dei due servizi igienici. L'impianto di riscaldamento è quindi attualmente assente.

Si rendono quindi necessari nuovi impianti di riscaldamento ed igienicosanitario rispondenti alle norme vigenti a servizio dei vari locali.

Sono presenti n.2 servizi igienici di dimensioni 1m x 1m non conformi alle norme sull'accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

È necessaria la realizzazione di due bagni: il primo destinato al pubblico - idoneo per l'accesso di persone disabili, il secondo riservato all'uso del gestore del negozio.



ADEGUAMENTO DELL'IMPIANTO ELETTRICO.

L'impianto elettrico è vetusto e privo di qualsiasi documentazione e/o certificazione e necessita di intervento di rifacimento generale: prese di luce e di forza, illuminazione di sicurezza, linea telefonica, impianto di terra, i necessari elementi di protezione e di sezionamento e nuovi corpi illuminanti.

OPERE EDILI.

Si rende necessario effettuare tutte le opere di nuova tramezzatura per adeguare i servizi igienici, il rifacimento di tutti i pavimenti, di parte degli intonaci, di tutti i serramenti interni e parte di quelli esterni. Rifacimento ante ad oscuro, eventuali cappotto termico ed isolazione sottotetto secondo risultanze della Legge 10/1991, revisione e manutenzione lattonerie e dei pluviali (alcuni interrotti) e delle guaine del tetto. Sistemazioni spazio esterno per evitare infiltrazioni d'acqua dalla porta di ingresso e nel piano seminterrato. Realizzazione nuova rete acque bianche e nere con relativo pozetto di alloggiamento sifone Firenze a servizio dell'edificio.

OPERE DI FINITURA

Tinteggiature interne ed esterne. Verniciatura dei serramenti recuperabili. Accessori bagno, cartellonistica, estintori e pulizie finali.

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PUBBLICA

Marco Pediconi

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e duplicato nel sistema di conservazione di questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993.)