



CONCESSIONE PER LA GESTIONE E RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE - DISTRIBUTORE DI VIA DIAZ - PORTA SERIO

<p>ELABORATO:</p> <table style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: small;">Cod. commessa</td> <td style="font-size: small;">Fase progettuale</td> <td style="font-size: small;">Categoria elab.</td> <td style="font-size: small;">Tipo elaborato</td> <td style="font-size: small;">Numero elaborato</td> <td style="font-size: small;">Revisione</td> </tr> <tr> <td style="font-size: large; border: 1px solid black;">C730</td> <td style="font-size: large; border: 1px solid black;">ES</td> <td style="font-size: large; border: 1px solid black;">A</td> <td style="font-size: large; border: 1px solid black;">R</td> <td style="font-size: large; border: 1px solid black;">003</td> <td style="font-size: large; border: 1px solid black;">00</td> </tr> </table> <p>SCALA: /</p> <p>DATA PRIMA EMISSIONE: 18-05-2017</p>	Cod. commessa	Fase progettuale	Categoria elab.	Tipo elaborato	Numero elaborato	Revisione	C730	ES	A	R	003	00	<p>OGGETTO:</p> <p style="text-align: center; font-size: large;">Relazione Generale</p>
Cod. commessa	Fase progettuale	Categoria elab.	Tipo elaborato	Numero elaborato	Revisione								
C730	ES	A	R	003	00								

COMMITTENTE:

CIBUS S.r.l.
Via Caldara n. 30
26015 - Soresina - (CR)
P.IVA 01661660199
C.F. 01661660199

PROGETTISTI:

Serv.e.t. - Servizi per l'Edilizia e il Territorio S.r.l.
Viale De Gasperi, 60/a - 26013 - Crema (Cr)
Tel/Fax 0373/200330 E-mail info@servetsrl.it

Carrera Geometra Daniele

Alberti Geometra Marco

in collaborazione con:
Locatelli Architetto Sara

DIRETTORE TECNICO:
Marazzi Ingegnere Fulvio

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO
0	18/05/2017	Emissione	C.V.	A.M.

Questo documento è di proprietà SERV.E.T. s.r.l. - Società d'ingegneria. Senza il permesso scritto dei titolari del predetto studio non può essere copiato, riprodotto, trasmesso ad altre persone od utilizzato in qualsiasi modo sotto pena delle disposizioni di legge vigenti.

PREMESSA



(immagine reperita da sito internet)

L'intervento proposto, volto alla riqualificazione architettonica e sociale dell'area di intervento, posta ai piedi di Porta Serio, si articola su tre diversi temi che sono:

- Ricucitura dei percorsi ciclopedonali esistenti con conseguente adeguamento della segnaletica orizzontale e dei parcheggi in essere;
- Valorizzazione delle Mura Venete e del Torrione di Porta Serio;
- Conversione funzionale dell'edificio esistente per insediamento nuova attività.

RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO E INSEDIAMENTO NUOVA ATTIVITA':



(immagine reperita da sito internet)

L'Area oggetto di intervento si trova alle porte del cuore del centro storico di Crema, nei pressi di Porta Serio, ai piedi di una porzione delle antiche mura della cittadina. Su tale ambito insiste un edificio fatiscente all'epoca di costruzione adibito a distributore di carburante. Tale immobile, ormai in disuso da almeno dieci anni, versa in un orribile stato di degrado che deturpa l'intera area storica.



Da attenta analisi dell'area di intervento, e dell'edificio esistente, è emersa una serie di problematiche che rendono difficile ipotizzare il recupero delle strutture esistenti.

Nello specifico infatti l'edificio esistente, di per sé privo di alcun interesse storico, artistico o architettonico, versa in uno stato di totale abbandono da più di 10 anni. In questo lasso di tempo gli agenti atmosferici e probabili difetti di costruzione, hanno reso precarie alcune componenti strutturali, in particolar modo nella copertura, ove alcune porzioni di correa perimetrale si sono fessurate a causa delle infiltrazioni dell'acqua piovana generando il conseguente distacco di porzioni delle stesse, lasciando parzialmente esposti i ferri di armatura.



Nelle strutture verticali si evidenziano notevoli fessurazioni e crepe anche strutturali, nonché la comparsa di muffa e patina vegetativa derivante dallo stato di abbandono dell'immobile. Sono presenti inoltre marcati fenomeni di umidità ascendente e discendente dovuti al degrado delle opere di impermeabilizzazione.

A ciò si aggiunge che la struttura, ormai diventata edificio storico in quanto avente più di cinquant'anni, non è conforme alle nuove direttive antisismiche, strutturali e di efficienza energetica, pertanto un adeguamento dello stesso in funzione della nuova attività che vi si insedierà richiederebbe un notevole intervento sulle strutture.



Si ritiene pertanto più opportuno e sicuro procedere alla demolizione dell'immobile attuale ed alla ricostruzione mantenendo inalterati sagoma e volumi preesistenti utilizzando sistemi costruttivi meno impattanti e maggiormente efficienti in termini di consumo energetico, mediante l'utilizzo di strutture in legno e pacchetti isolanti.

Nello specifico la struttura portante sarà realizzata parte in C.A. e parte in muratura ma esternamente, mediante l'utilizzo di intonaci al civile, l'edificio avrà un aspetto di tipo tradizionale, del tutto simile all'esistente, ma energeticamente e acusticamente più efficiente.

Esso si comporrà, come attualmente, dal solo Piano Terra, e verranno inoltre mantenuti gli allineamenti dell'edificio esistente.

La struttura sarà realizzata, previa esecuzione di tutte le relazioni specialistiche necessarie, su idoneo sistema di fondazione di tipo a piastra.

L'area pavimentata a porfido posta in adiacenza all'edificio su lato Via Cadorna, eseguita durante la realizzazione del distributore, verrà completamente rifatta e/o recuperata ove possibile, mantenendo l'utilizzo di materiali esistente, e sarà destinata allo svolgimento dell'attività, pertanto non vi verranno realizzati particolari arredi fissi, al fine di renderla maggiormente adattabile anche per eventuali future gestioni di terzi.

Il nuovo edificio sarà utilizzato per lo svolgimento di una attività commerciale di tipo ristorativo, con orari consentiti dal regolamento comunale e che quindi non recherà nessun disturbo alla quiete pubblica in orari notturni.

Nello specifico viene proposta un'attività di take away di spremute, succhi vivi, centrifugati, frullati ecc., con l'intento di avviare una attività innovativa e non strettamente concorrenziale rispetto agli esercizi esistenti.

Si punterà per lo più all'utilizzo di prodotti stagionali privilegiando il settore orto-frutticolo italiano, seguendo appieno lo spirito di EXPO 2015 e della GREEN ECONOMY.

Lo spazio interno all'edificio sarà adibito per lo più a zona laboratorio per la preparazione dei prodotti, ed in parte si configurerà come zona adibita alla somministrazione dei prodotti, dove poter consumare magari una merenda od un aperitivo con prodotti stagionali.

Verrà inoltre ricavato idoneo locale wc in conformità a quanto prescritto dalla normativa vigente.

Parimenti verranno rispettate tutte le norme esistenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, in modo da rendere tutti gli spazi accessibili anche ai diversamente abili.

L'area pavimentata di cui sopra, sempre aperta al pubblico, ma delimitata da apposite transenne al fine di evitare l'accesso alle auto, sarà a disposizione per gli utenti e potrà essere utilizzata anche per distributori mobili per la somministrazione di alimenti sempre connessa all'attività principale.

Ci si rende disponibili inoltre, a mettere a disposizione dell'Amministrazione pubblica un Info Point, anche con proprio personale od in collaborazione con la scuola Alberghiera, per fornire tutte le informazioni necessarie ai passanti oppure istruendo il gestore dell'attività commerciale con tutte le informazioni necessarie in modo da poter gestire anche l'info point.

VALORIZZAZIONE DELLE MURA VENETE:

Per quanto concerne questo aspetto, dopo un'attenta valutazione, si ritiene opportuno procedere alla realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione a LED collegata all'impianto di illuminazione pubblica esistente.



L'utilizzo del LED consente :

- **Vantaggi per l'ambiente:**

- Assenza di mercurio;

- Assenza di componenti IR o UV nello spettro luce visibile;

- Minor utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e non rinnovabili

- Valorizzazione dell'ambiente

- Assenza di inquinamento luminoso

- **Vantaggi generali**

- Vita utile lunghissima (50.000h)

- Costi di manutenzione ridotti

- Efficienza in continuo aumento

- Accensione istantanea

- Dimerizzazione senza variazione di temperatura di colore

- Accensione possibile anche a bassissime temperature (-35°C)

- Emissione di luce unidirezionale (si illumina ciò che si vuole illuminare)

- Sicurezza Fotobiologica

- **Vantaggi per gli utenti**

- La varietà di colori, la compattezza e la flessibilità dei moduli assicurano ampie possibilità creative nel design applicato a soluzioni innovative. Il ridotto consumo di energia elettrica e la lunga durata con la conseguente minima necessità di manutenzione, consentono di realizzare applicazioni interessanti sul piano dell'economia di esercizio.

RICUCITURA ED ADEGUAMENTO DEI PERCORSI CICLOPEDONALI:

Come meglio evidenziato negli elaborati grafici, l'intervento proposto prevede una modifica generale della rete ciclopedonale limitrofa all'area in oggetto.

In particolare si è provveduto a ricalibrare il tracciato ciclopedonale in adiacenza a Porta Serio, spostando parzialmente i parcheggi esistenti al fine di rendere maggiormente fruibile il percorso, con una migliore soluzione di continuità.

È stato inoltre previsto l'inserimento di un nuovo attraversamento pedonale di fronte all'area di nostra pertinenza atto a raggiungere in maniera più agevole e sicura i giardini pubblici adiacenti.



Per quanto riguarda nello specifico l'interno dell'area in oggetto, si ipotizza di riqualificare il percorso ciclopedonale, come meglio definito negli elaborati grafici, al fine di migliorare la fruizione delle aree verdi.

I collegamenti ciclopedonali saranno dotati di idoneo arredo urbano.

Verrà inoltre incrementata l'illuminazione pubblica, essendo la stessa al momento piuttosto carente, al fine di garantire un maggior grado di sicurezza nelle ore serali e notturne.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI:

Le lavorazioni sono divise nelle seguenti categorie:

A1 – DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE

Lavorazioni per la demolizione di fabbricato esistente, comprese le opere provvisorie di protezione, la movimentazione con qualsiasi mezzo delle macerie nell'ambito del cantiere; la cernita, pulizia ed accatastamento del materiale di recupero; incluse le fondazioni e il sottofondo il carico e trasporto delle macerie agli impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Compresi oneri di smaltimento.

A2 – REALIZZAZIONE FABBRICATO

Lavorazioni per la realizzazione di un fabbricato pari sagoma con struttura in C.A. e muratura ad alta efficienza energetica e acustica, dotato di impianto elettrico ed idraulico, comprese le fondazioni e il vespaio e quanto necessario per dare il fabbricato finito e agibile.

A3 – SISTEMAZIONE DEL VERDE

Lavorazioni per la sistemazione delle aiuole con la stesa e modellazione del terreno di coltivo compresa la fornitura, messa a dimora di essenze floreali e di specie erbacee e realizzazione di impianto di irrigazione automatico.

A4 - PAVIMENTAZIONI

Lavorazioni che comprendono la demolizione delle pavimentazioni esistenti e la formazione di nuove pavimentazioni in cubetti di granito e porfido posati su letto di sabbia/cemento, contenuti in una bordatura di cordoli in granito posati in rilevato o a raso.

A5 – ARREDO URBANO

Lavorazione che comprende la fornitura e posa di arredo urbano.

A6 – DOSSO PER ATTRAVERSAMENTO PEDONALE E MODIFICA SEGNALETICA

Le lavorazioni comprendono la realizzazione di un dosso del tipo già presente in piazza Rimembranze con le dimensioni rappresentate negli elaborati grafici, la modifica del percorso

ciclabile con l'arretramento dei parcheggi nel tratto in uscita da piazza Garibaldi e la realizzazione di un nuovo tracciato ciclabile modificando la segnaletica orizzontale e verticale necessaria.

A7 – VALORIZZAZIONE DELLE MURA

Lavorazione che comprendono la realizzazione di un sistema di luci a Led per l'illuminazione delle mura e la realizzazione dell'illuminazione dei percorsi e del verde al fine di creare un area rilassante e migliorarne la vivibilità .

Crema, lì 18.05.2017