

Via Repubblica, 10 – Casalmaggiore (CR)

RESIDENZA CATTERINA

SOLUZIONI ABITATIVE MODERNE IN CONTINUITÀ CON LA TRADIZIONE
Un modo di vivere a contatto con la campagna con tutti i servizi della città
Residenze private ad elevata tecnologia



Rev. 01 del 22 aprile 2023

Via Repubblica, 10 – Casalmaggiore (CR)

Informazioni sugli immobili

Sommario

INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE	3
Generalità	3
Breve storia dell'immobile	4
Descrizione generale degli immobili	4
DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DEGLI IMMOBILI	8
Generalità, forniture e recapiti fognari	8
Ristrutturazione edilizia.....	8
Copertura e fotovoltaico.....	9
Serramenti esterni	10
Impianti idrotermosanitari.....	10
Finiture interne	12
Aree esterne.....	12
ALLEGATI.....	13
Allegati al documento	13
Allegati fuori testo.....	13

INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE

Generalità

L'oggetto di cui trattasi è costituito da un immobile a destinazione residenziale, sito in via Repubblica, 10 a Casalmaggiore, come da foto aerea GM 2021 successiva (vedi cerchio rosso), posto in una zona al limitare del centro urbano dell'omonimo capoluogo di comune a poca distanza dalla provinciale SP 343 per San Giovanni in Croce e Piadena, detta strada Asolana.

Esso è adiacente alla cosiddetta Strada delle Caselle, ex strada carraia dipartentesi dalla SP 343, che, con sviluppo in direzione approssimativamente est-ovest, lo lambisce sul lato meridionale (fronte sud dell'immobile) e che ad oggi è stata riorganizzata in marciapiedi + pista ciclabile nel corso dell'adiacente piano attuativo di lottizzazione CAS R7.



Figura 1 – Foto aerea della zona tratta da Google Earth

L'immobile, a originario carattere prevalentemente agricolo, è in corso di ristrutturazione edilizia per arrivare ad una configurazione finale di n° 4 appartamenti, due posti al Piano Terra (PT) e due posti al Piano Primo (PP) esso si situa in una splendida cornice ambientale caratterizzata dalla morfologia agricola pianiziale residua tutt'intorno.

Ciononostante l'immobile si situa in un contesto ad elevato livello di servizi, essendo poco distante dal centro cittadino e da principali contesti commerciali (vedi supermercato Conad molto vicino) e trasportistici (SS 343 e linea ferroviaria Parma-Brescia).

Breve storia dell'immobile

A testimonianza della storicità dell'immobile e della sua configurazione prospettica e geometrica, che si ispira alle tradizionali architetture agricole padane, basti dire è stato costruito antecedentemente al 10 marzo 1901; in particolare risulterebbe, dall'atto notarile datato 28/06/1902 del Dott. Giuseppe della Parte, residente in Gussola, una descrizione del fabbricato nella sua forma originale, nucleo primigenio dell'attuale volumetria, cambiata nel corso del XX secolo.

Ovviamente, nel secolo a seguire, esso ha subito diverse trasformazioni fino ad arrivare a quella esistente prima dell'intervento di ristrutturazione in corso, comprese altresì le importanti ristrutturazioni di natura strutturale che hanno coinvolto gli orizzontamenti (solai) nelle decadi successive al secondo dopoguerra.

Descrizione generale degli immobili

L'immobile, costruito in muratura portante massiccia (di spessore elevato fino a 50 cm isolamento escluso) e solai in latero-cemento, nel suo complesso consiste in un unico blocco edilizio a pianta rettangolare di dimensioni principali pari a circa 22,6 m x 10,6 m (al netto del cappotto termico), elevantesi con due piani fuori terra, a cui è collegato un corpo edilizio aggiuntivo, ad unico piano, sul lato corto affacciato a Est-Est-Sud, costituito da un unico agglomerato composto (nello stato di progetto) da due autorimesse di grandi dimensioni.

L'immobile è stato completamente ristrutturato nel corso degli anni 2022 e 2023, in tutte le sue parti, ad eccezione della struttura dei solai e degli spessi muri portanti in laterizio pieno (spessore di tre corsi), che ne caratterizzano il pregio costruttivo rimasto nel solco della tradizione delle case coloniche padane.

L'impianto architettonico è quindi quello originario della scatola muraria a geometria regolare con sub-unità strutturali a pianta quadrata, conformazione particolarmente efficiente nei confronti delle azioni sismiche.

Il tetto, completamente nuovo e dotato d'intercapedine di ventilazione naturale, è a due falde a bassa pendenza affacciate rispettivamente in direzione SSO e NNE; il manto di copertura è in coppi di laterizio, mentre la struttura portante è composta da

un'orditura principale in travi di legno lamellare e un'orditura secondaria in travetti di legno sempre lamellare.

L'assito ligneo sotto la copertura è adeguatamente coibentato e impermeabilizzato.

L'area circostante l'immobile è a verde privato e sarà adeguatamente suddivisa in 4 parti a servizio privato per i diversi appartamenti.

Le Unità Immobiliari (UI) che risultano dalla ristrutturazione finale sono rispettivamente le seguenti (vedi planimetrie a fianco):

- UI 1 ovest al PT – con ingresso da PT lato sud
- UI 1 est al PT – con ingresso da PT lato sud
- UI 2 est al PP – con ingresso da PT lato sud e scala di accesso interna al PP
- UI 3 ovest al PP – con ingresso da PT lato sud e scala di accesso esterna al PP.

Le superfici commerciali, a esclusione delle pertinenze, balconi, terrazzi, giardino, ecc., sono rispettivamente di circa:

- UI 1 ovest al PT = 138 mq
- UI 1 est al PT = 90 mq
- UI 2 est al PP = 137 mq + terrazzo di 50 mq sopra le autorimesse, accessibile dall'appartamento
- UI 3 ovest al PP = 139 mq.

Alle UI 2 e 3 poste al PP sono collegati i relativi sottotetti privati, praticabili e accessibili dalle rispettive UI, di superficie interna di oltre 100 mq cadauno.

I sottotetti hanno illuminazione naturale grazie ai rispettivi serramenti vetrati posti nelle due testate dell'immobile.

Alla copertura si accede anche dal lucernario posto nel sottotetto della UI 3.

Le planimetrie al seguito mostrano la suddivisione delle UI e la composizione architettonica interna alle stesse; si noti che, relativamente alla UI 1 est al PT sono rappresentate due configurazioni architettoniche differenti (figg. 2 e 3), entrambe praticabili come ultimazione finale:

- ✓ UI 1 est al PT configurazione A (figura 2): nella zona notte sono presenti due bagni e due camere da letto
- ✓ UI 1 est al PT configurazione B (figura 3): nella zona notte sono presenti due bagni e due camere da letto.

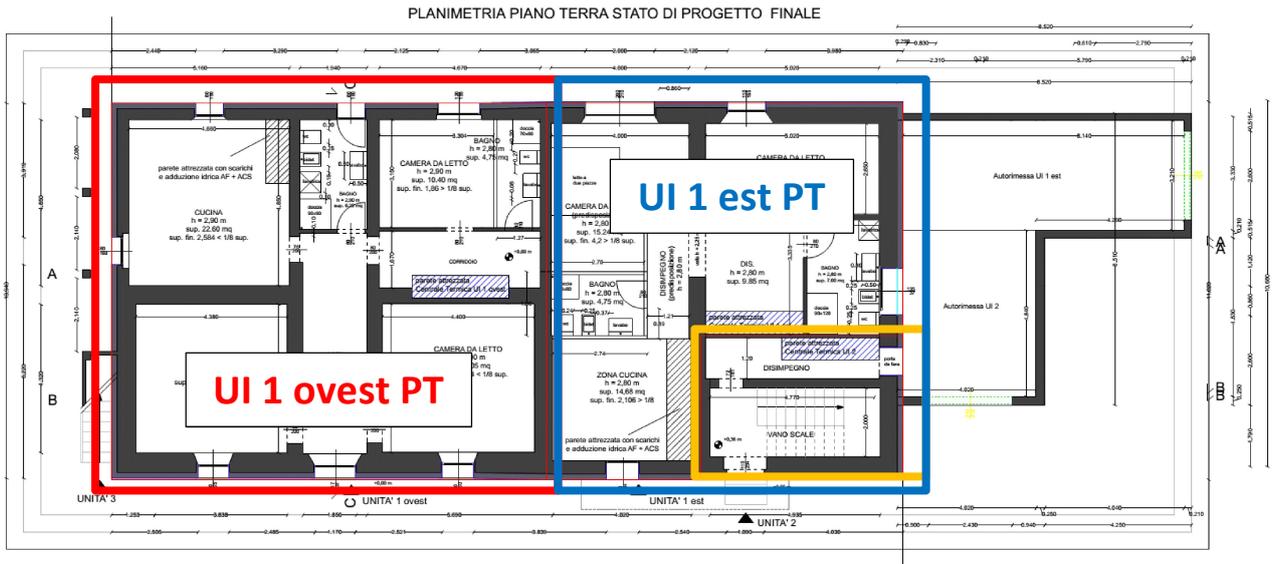


Figura 2 – Planimetria PT in configurazione A

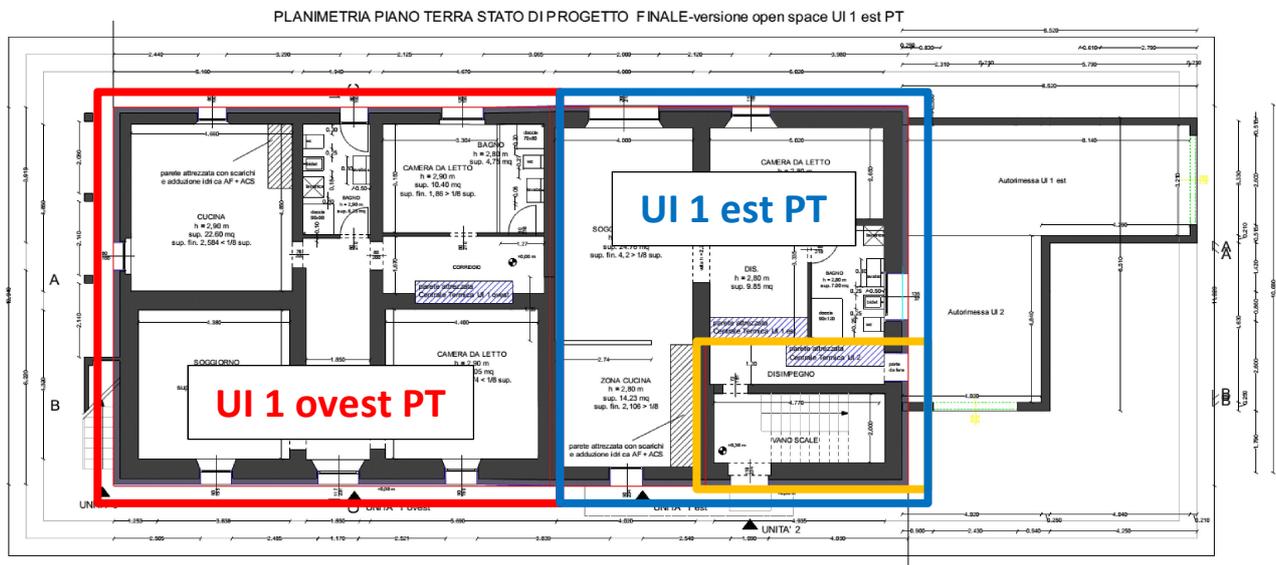


Figura 3 – Planimetria PT in configurazione B

DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DEGLI IMMOBILI

Generalità, forniture e recapiti fognari

Le successive descrizioni illustrano tecnicamente la configurazione finale delle UI.

Le UI sono allacciate alla rete elettrica locale così come alla rete acquedottistica urbana.

Non sono realizzate reti gas interne poiché è prevista l'adozione di forni elettrici a induzione.

Gli scarichi sono divisi, tramite adeguate reti, in:

- acque meteoriche (bianche)
- acque grigie (saponose, lavabi, bidet, docce, lavatrici, ecc.); sono trattate da degrassatori privati posti in linea prima della confluenza finale al pozzetto di cacciata del sistema complessivo
- acque nere (WC).

Nonostante tutte le acque di scarico possano avere in futuro come recapito finale, tramite adeguate predisposizioni, la fogna comunale, ad oggi, in assenza di una rete di fognatura pubblica locale, hanno come recapito un sistema autonomo di dispersione con subirrigazione negli strati superficiali del suolo, in ottemperanza alla normativa regionale vigente (Regolamento Regionale 29 marzo 2019, n. 6).

Detto sistema, unica parte comune alle UI, è composto da fossa Imhoff prefabbricata di largamente sovradimensionata capacità, pozzetto di cacciata e drenaggi di subirrigazione per la dispersione ipogea degli effluenti in apposita area ad uso comune.

L'area comune destinata alla subirrigazione potrà essere vegetata con essenze erbacee o arbustive idrofile conferendole un gradevole aspetto naturalistico.

Nelle linee di conferimento, delle acque bianche e grigie, alla stessa sono realizzati adeguati sezionamenti e tombini di controllo atti a realizzare (in predisposizione) accumuli idrici finalizzati al recupero delle acque reflue non nere, per scopi d'irrigazione o altri compatibili con i pretrattamenti realizzati.

L'elettricità è fornita, oltre che dalla rete pubblica, anche dal locale impianto fotovoltaico indipendente disposto sulla copertura dell'immobile, uno per ogni UI.

Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia ha comportato, a titolo esemplificativo, il rifacimento completo di:

- 1) copertura
- 2) serramenti
- 3) vespai interni al PT
- 4) intonaci interni (cartongesso e/o intonaci deumidificanti laddove opportuno) ed esterni
- 5) pavimenti interni (con risultato finale di solai a elevato isolamento acustico e dei rumore di calpestio)
- 6) bagni interni
- 7) impianti di qualsiasi genere
- 8) impianti fotovoltaici indipendenti (sulla falda lato sud)
- 9) colonnine di ricarica elettriche indipendenti.

Le nuove realizzazioni di natura edilizia, sono:

- a) cappotto esterno spessore 16 cm in EPS grafitato
- b) nuovi bagni interni
- c) nuove autorimesse esterne (le due disponibili nell'attuale configurazione sono annesse alle UI lato ovest)
- d) sistemazione delle aree esterne.

Le variazioni apportate, coerenti con il DDUO 18 dicembre 2019 – n 18546 della Regione Lombardia (efficienza energetica negli edifici), permetteranno a tutte le UI di raggiungere la **pregevole classe energetica A4, corrispondente alla nZEB (Nearly Zero Energy Building, edifici a energia quasi zero)**, quindi gli appartamenti richiedono per il loro funzionamento un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Copertura e fotovoltaico

Il manto di copertura è in coppi di laterizio, mentre la struttura portante è composta da un'orditura principale in travi di legno lamellare e un'orditura secondaria in travetti di legno sempre lamellare.

L'assito ligneo sotto la copertura è adeguatamente coibentato e impermeabilizzato.

Il tetto è ventilato con elevati requisiti bioclimatici d'isolamento termico e relativo sfasamento estivo dell'onda di calore.

Sulla copertura sono installati gli impianti fotovoltaici di potenze variabili tra i 3 e i 4,5 kWp, nonché la linea vita per le manutenzioni.

Alla copertura si accede attraverso due abbaini a servizio delle UI poste al PP; i sottotetti, praticabili (altezza al colmo, al lordo della trave maestra, pari a circa 1,85

m) ma non abitabili, sono coibentati con pannelli isolanti di sp. 18 cm di lana minerale posti sulla pavimentazione, retraibili.

Ai sottotetti si accede dalle corrispondenti UI 3 e 4 a mezzo di scala retrattile a soffietto, con botola posta in locali abitabili delle UI citate.

Serramenti esterni

I serramenti sono in PVC con triplo vetro basso emissivo di elevate caratteristiche termiche e persiane esterne in alluminio di colore verde; dotati di listello all'Inghilterra applicato al triplo vetro.

I portoncini d'ingresso sono di tipo coibentato con rivestimento in alluminio, certificati in classe 3 antieffrazione (EN 1627/30). Coibentazione interna in lana minerale compressa ecocompatibile. Maniglia d'argento. Cilindro europeo certificato con profilo brevettato anti-duplicazione.

I davanzali dei serramenti esterni sono in pietra marmo di spessore cm 3 volta testa e costa piatta spazzolatura sul lato frontale, gocciolatoio passante sul lato esterno.

Impianti idrotermosanitari

In tutte e tre le Unità Immobiliari sono ristrutturati completamente gli impianti termici per la produzione della climatizzazione invernale e dell'Acqua Calda Sanitaria (ACS).

Sistemi di produzione e di emissione termica

In generale sono realizzati sistemi di riscaldamento con impianti autonomi di adeguate caratteristiche, secondo i seguenti criteri:

- 1) Produzione di calore per riscaldamento/raffrescamento e ACS: generatore a Pompa di Calore (PdC) aerotermica (aria-acqua) a circuito idronico, dotata di inverter, reversibile per riscaldamento e raffreddamento.
- 2) Emissione termica: con pannelli radianti a pavimento; l'interasse dei tubi del pannello radiante è pari a 10 cm, permette quindi un'ottima emissione con temperature operative molto basse, a tutto vantaggio dell'economia di funzionamento della PdC.

In tutte le UI sono presenti almeno 2 ubicazioni con cassetta per ventilconvettore idronico per l'eventuale climatizzazione estiva integrativa la pannello radiante raffrescante.

Grazie alla presenza di quest'ultimo, dell'elevato spessore murario (con elevatissima inerzia termica) e dell'ottimale coibentazione esterna a cappotto termico, si ritiene non vi sia la necessità di dotare di split dette predisposizioni.

Sistemi di regolazione

Sono costituiti da sistemi con livello minimo di automazione per il controllo, la regolazione e la gestione delle tecnologie dell'edificio e degli impianti termici (BACS), corrispondente alla Classe B, come definita nella Tabella 1 della norma UNI EN 15232 e successive modifiche o norma equivalente (Regione Lombardia - Decreto dirigente unità organizzativa 18 dicembre 2019 - n. 18546).

Con riferimento alle tavole di progetto allegate, si prevedono i seguenti regolatori:

- a) Cronotermostato settimanale programmabile su due livelli di temperatura (1 per ogni UI) posto in zona centrale alla UI o zona termica
- b) Sonde di temperatura collegate ai collettori: una per ambiente servito (stanze=)
- c) Umidostato (sonda di umidità di sicurezza); uno per ogni UI posto in zona centrale alla stessa
- d) Sonda climatica esterna per la relativa compensazione.

Impianti idrosanitari

In tutte le Unità Immobiliari in ristrutturazione sono completamente rifatti gli impianti idrosanitari per il condizionamento, la distribuzione e l'emissione dell'Acqua Fredda Sanitaria e dell'Acqua calda Sanitaria (ACS).

Le Centrali Idriche (CI) comprendono:

- 1) Filtro di sicurezza dell'acqua di carico dell'impianto
- 2) Defangatore/diseraeratore del fluido termovettore dell'impianto
- 3) Condizionamento chimico del fluido termovettore dell'impianto
- 4) Condizionamento chimico dell'acqua da riscaldare nell'impianto
- 5) Addolcimento dell'acqua sanitaria da riscaldare
- 6) Sistema di disinfezione termica anti-legionella agente sul bollitore (se non già previsto nella caldaia) e sul circuito di ricircolo dell'ACS.

I punti di allaccio alle reti tecnologiche pubbliche sono indipendenti e posizionate in idoneo luogo comune accessibile dalle UI in accordo con l'Ente gestore della rete.

I sanitari dei bagni (lavabi, docce, bidet, vasi, ecc.) sono in ceramica di prima qualità disposti a terra; ogni bagno avrà l'allaccio per una lavatrice e ogni cucina per la lavastoviglie.

Finiture interne

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato di prima qualità, con piastrelle a forma rettangolare di grande dimensione effetto legno; nei bagni sono previste piastrelle dello stesso tipo ma differenziate per colore e/o tonalità e/o forma, con decori localizzati (es. box doccia) e rivestimenti laterali fino a circa 1,2 m dal p.f.

Le pitture di pareti e soffitti sono ad acqua.

Le porte di divisione interne saranno in legno tamburato di primaria qualità costruttiva, a superficie gofrata e di colore chiaro.

Aree esterne

Le aree esterne saranno pressoché completamente adibite a verde privato, con relativi ingressi carrabili e pedonali come da planimetria allegata, sia sul lato sud sia sul lato nord.

Tutta l'area pertinenziale all'immobile risponde ai requisiti l'invarianza idraulica e idrogeologica di cui al regolamento regionale Regione Lombardia 2017; per tale motivo le aree non a verde (ad eccezione dei marciapiedi frontali sui lati sud e nord dell'immobile) saranno pavimentate con autobloccanti ad elevato drenaggio.

Le n° 2 autorimesse dell'originario impianto architettonico saranno dotate di colonnine elettriche interne e di basculante metallico.

Alle UI saranno conferiti, in area comune, n° 4 posti auto di dimensione $La \times Lu = 3 \times 6$ m, di cui n° 2 suscettibili di trasformazione in autorimessa di analoghe dimensioni.

Alle autorimesse e ai posti auto si accederà tramite corsello di manovra comune abbondantemente dimensionato.

La recinzione delle proprietà private sul fronte pubblico saranno realizzate con muretta in laterizio basale sormontata da copertina in cls ed eventuale cancellata metallica.

Sugli altri fronti e sulle divisioni reciproche tra le UI (confini inter-lotto), le recinzioni saranno con paletti metallici e rete metallica plastificata a maglie romboidali.

I cancelli degli ingressi carrai e pedonali saranno concordati con la clientela.

Casalmaggiore, lì 31 agosto 2023

ALLEGATI

Allegati al documento

Rendering della configurazione finale esterna dell'immobile

Allegati fuori testo

Planimetrie indicative delle Unità Immobiliari

Planimetria aree esterne e comuni



