



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

**Manutenzione straordinaria ed adeguamento funzionale
“Ex Spaccio” di Cala d’Oliva
Isola dell’Asinara – Comune di Porto Torres (Sassari)**

RELAZIONE TECNICO- DESCRITTIVA



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

1 PREMESSA

Il presente progetto descrive gli interventi minimi necessari per l'adeguamento alle normative vigenti del locale dell'ex-spaccio di Cala d'Oliva, borgo posto nella parte nord-occidentale dell'isola dell'Asinara, e del locale adibito ad alloggio.

Sorto a metà '800 per mano di una comunità di pescatori camoglini, il borgo presenta caratteri urbanistici che ne fanno un'unità urbana compiuta, seppur di dimensioni molto contenute. Il borgo, dopo l'implementazione della diramazione carceraria centrale, venne usato come supporto agli edifici del carcere. Perse quindi le caratteristiche cromatiche del tipico borgo ligure (le facciate erano dipinte con colori pastello, per essere riconoscibili dal mare da parte dei pescatori) e venne dipinto con un più economico e pratico bianco assoluto.

Gli interventi in progetto sono finalizzati alla manutenzione straordinaria ed adeguamento funzionale degli immobili da destinare a attività di ristorazione e a alloggio del personale, necessari per l'affidamento dei servizi di gestione delle attività di ristorazione tipica, degustazione vini e piccola rivendita di specialità enogastronomiche.

2 LOCALE “EX SPACCIO”

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'ex-spaccio è situato in posizione di alta visibilità, con accesso dai due fronti principali, uno rivolto verso il molo di Cala d'Oliva, l'altro verso la piccola piazza interna.

Gli spazi esterni si articolano tra la porzione di terrapieno a fruizione pubblica, prospettante verso il mare, e la piazzola antistante il prospetto principale, sulla piazza.

L'edificio è costituito da più ambienti ed ha una superficie totale, al lordo dei muri, pari a 220 mq (netto equivalente circa 170 mq), ai quali si aggiungono circa 46 mq di veranda coperta e circa 40 mq di pertinenza nel piazzale nord.

La preparazione degli alimenti richiede l'utilizzo della cucina in loco ed il locale destinato a tale scopo misura circa 28 mq. La somministrazione di cibi e bevande avverrà al tavolo nelle sale B,C,D oltre che nella pertinenza esterna (P) del locale destinate a tale uso, con l'utilizzo di idonei tavolini, sedute e ombrari, per un massimo di 80 coperti, come indicato nell' "Analisi di Fattibilità".

E' a disposizione un ulteriore locale di servizio di 7,5 mq da destinare come spogliatoio, oltre al magazzino deposito adiacente alla sala d'ingresso (M) di circa 13 mq. I servizi igienici, compresi nella gestione dell'offerente, dovranno essere adattati per essere messi a disposizione dei visitatori, tenendo conto che uno di questi deve essere utilizzabile da utenti disabili.

Per l'accesso dall'esterno sono presenti due opposte entrate, di cui solo una adattabile per categorie di utenti disabili.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Alla riqualificazione, all'organizzazione logistica e a tutti gli allestimenti che l'offerente individuerà presso gli ambienti esterni, comprese le insegne o distributori automatici, sono posti alcuni vincoli, riportati nel Capitolato speciale d'appalto.

2.2 INTERVENTI STRUTTURALI

L'intervento strutturale di maggior rilievo riguarda la demolizione e successivo rifacimento della copertura sul lato sud dell'edificio, che copre attualmente la veranda e i servizi igienici, per un totale approssimativo di 70 mq.

La copertura attuale presenta dei problemi di infiltrazioni d'acqua e di cattiva coibentazione, dovuti perlopiù all'inadeguatezza delle scelte tecnologiche adottate, che, unite a lavori eseguiti non a regola d'arte, impongono il totale abbattimento del solaio esistente.

Nel rifacimento della copertura si terrà conto sia della funzionalità che degli aspetti formali, che determinano la qualità architettonica e l'impatto sul paesaggio.

La porzione di copertura sovrastante la veranda seguirà il profilo dell'attuale e sarà sorretta da elementi metallici descritti in seguito.

La zona spogliatoio/servizi invece, attualmente sovrastata da una copertura a lievissima inclinazione (che allo stato attuale impedisce un corretto deflusso dell'acqua piovana) verrà raccordata a quella del blocco principale attraverso un rialzo tramite un cordolo in CA, che permetterà un corretto deflusso dell'acqua e una più corretta lettura dell'architettura.

Per quel che riguarda la copertura della terrazza invece, si è creduto opportuno renderla indipendente dalla struttura metallica della veranda alla quale è attualmente appoggiata. Verranno dunque ancorati a terra, tramite una piastra 200x200 mm, 5 pilastri in acciaio zincato a caldo a sezione quadrata, disposti in maniera sfalsata rispetto agli elementi verticali dell'infilso esistente, sovrastati da una trave a sezione rettangolare in acciaio zincato a caldo di 200x100mm. Questi, unitamente a un profilo a L ad ali uguali 130x12 mm da ancorare tramite tassello chimico al cordolo della struttura principale, reggeranno un solaio collaborante leggero, dello spessore totale di 15 cm. Il solaio sarà costituito da un fondo in lamiera zincata e grecata 10/12 sul quale verrà gettato uno strato in cls alleggerito. A completamento del solaio verrà messo in opera uno strato impermeabile costituito da una membrana prefabbricata elastoplastomerica.

La copertura, sia quella della terrazza, sia quella dei servizi, verrà completata con un tetto a coppi. Si stima che circa 20 mq di coppi saranno recuperati dalla copertura esistente.

Il flusso corretto dell'acqua piovana, garantito da un'inclinazione del tetto maggiore rispetto a quella esistente, verrà convogliato in due canali di gronda (uno per ogni lato lungo) in lamiera di rame, sezione 12x10 cm, e da 5 discendenti dello stesso materiale.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

Il controsoffitto, essendo di fattura recente e in gran parte in buone condizioni, verrà mantenuto negli ambienti principali, tranne che nella veranda (dove sono presenti evidenti infiltrazioni di acqua piovana) e nella cucina in progetto, per motivi legati alla messa a norma degli ambienti.

Altri interventi riguarderanno la demolizione e la ricostruzione dei tramezzi del blocco servizi, per adeguarli alle norme vigenti in fatto di accessibilità da parte di soggetti diversamente abili e di salubrità dei locali.

A questo proposito, il wc a servizio dello spogliatoio, non essendo opportuna l'apertura di una nuova finestra che modificherebbe in maniera significativa il prospetto ovest, sarà dotato di aspirazione forzata adeguatamente dimensionata.

2.3 DISPOSIZIONE DEGLI AMBIENTI

I servizi, per i quali è stata studiata una nuova organizzazione, al fine di limitare i costi per gli impianti, verranno mantenuti nel blocco nel quale sono attualmente ubicati. Per quel che riguarda la cucina invece, la sua collocazione ideale è quella dell'ambiente posto tra il blocco servizi e il grande ambiente di ingresso. Il locale in questione possiede le dimensioni minime richieste, una buona illuminazione diretta, oltre a un'apertura posta a livello rialzato rispetto al camminamento laterale (lato ovest). Con questa nuova disposizione verrà creato un passaggio diretto tra cucina e spogliatoio a servizio del personale.

L'ambiente di ingresso più importante, quello posto sul lato piazza (nord), sarà suddiviso in una zona wine bar-rivendita prodotti tipici e in una prima sala ristorante.

L'ambiente laterale sarà utilizzato come locale tecnico e deposito giornaliero per il bar.

La veranda, dove verrà soltanto sostituita la copertura, manterrà la stessa distribuzione originaria, e ospiterà una grande sala ristorante utilizzabile durante tutte le stagioni, grazie alla flessibilità degli infissi scorrevoli.

L'ambiente tra il bar e la veranda, infine, sarà adibito a sala ristorante, con la sistemazione di alcuni posti a sedere.

Il locale seminterrato verrà adibito invece a deposito e –nella sua parte meno accessibile - (il locale nella zona est raggiunge un'altezza minima di 1.60m) a serbatoio d'acqua dotato in testa di un sistema di potabilizzazione.

Il serbatoio sarà realizzato da una parete in cemento armato dello spessore di cm 15 nel lato non in aderenza alla struttura esistente e da un setto di rinforzo in CLS armato con rete elettrosaldata di spessore minimo 5 cm nelle restanti tre pareti e nel fondo. I setti e la nuova parete dovranno essere resi solidali fra loro con legatura delle armature al fine di realizzare una gabbia armata resistente alla spinta idrostatica. La vasca dovrà essere opportunamente



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

impermeabilizzata con la stesa di materiale idoneo al contenimento di acque potabili. La vasca dovrà inoltre essere dotata di scarico di fondo e di troppo pieno.

2.4 IMPIANTI

Per quel che riguarda l'impianto idrico-fognario, l'edificio risulta collegato alla rete di distribuzione dell'acqua potabile e alla rete fognaria. Nel progetto è previsto il rifacimento degli allacci e l'adeguamento degli impianti interni in funzione della nuova disposizione dei servizi.

Viene previsto inoltre un sistema di potabilizzazione a valle del punto di prelievo dalla rete, per garantire il rispetto dei requisiti minimi previsti dalla normativa per la qualità delle acque da destinare a consumo umano. Questo sarà costituito da una batteria di filtri posti in serie, seguita da un impianto di disinfezione con ipoclorito di sodio, dosato in automatico con l'utilizzo di un misuratore di portata, seguito da accumulo finale nel serbatoio in C.A. Una elettropompa immetterà l'acqua in rete.

L'impianto elettrico dovrà essere adeguato e messo a norma per la nuova destinazione d'uso, in particolare nei locali oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione come la veranda e i servizi dove dovranno essere sostituiti anche i corpi illuminanti.

2.5 MANUTENZIONI

Fanno parte di questa categoria le tinteggiature e il trattamento degli elementi lignei di schermatura. Per quel che riguarda la prima voce, è prevista la tinteggiatura sia degli ambienti interni, che del perimetro esterno con idropitture lavabili nel caso dell'esterno e traspiranti negli interni.

Per quel che riguarda gli infissi, si rileva l'ottimo stato di conservazione delle finestre, sostituite in tempi recenti, che non necessitano quindi di alcuna manutenzione.

Un discorso diverso vale invece per le persiane, che saranno oggetto di manutenzione attraverso operazioni di carteggiatura, trattamento con prodotti antitarlo, fungicidi, impregnanti, vernici.

3 LOCALE ALLOGGIO

Il gestore dell'attività di ristorazione avrà a disposizione un locale da destinare ad alloggio del personale, viste le condizioni geografiche e la mancanza di un servizio di trasporto che garantisca la continuità del collegamento con la terraferma. Per quel che riguarda i lavori da eseguirsi nell'alloggio, posto di fianco alla struttura del ristorante, essi riguarderanno esclusivamente piccoli interventi di manutenzione che non modificheranno né la sagoma esterna, né la suddivisione degli ambienti.

I lavori consisteranno nella manutenzione degli infissi, l'intervento sull'impianto idrico consistente nella riparazione di una perdita desumibile dall'umidità presente nella muratura, nell'adeguamento



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

dell'impianto idrico-fognario e di quello elettrico, nella fornitura di una nuova porta per il locale wc, nella tinteggiatura degli ambienti esterni.

E' da segnalare la presenza di una canna fumaria in cemento-amianto, che dovrà essere oggetto di incapsulamento e impermeabilizzazione con modalità stabilite dalla norma vigente.

4 BREVI CONSIDERAZIONI SULL'INCIDENZA PAESAGGISTICA

Il presente progetto non altera in nessun modo l'incidenza paesaggistica dell'edificio, ma attraverso una corretta lettura dell'involucro architettonico ne migliora l'inserimento. L'unica modifica della sagoma di prospetto infatti si riferisce alla cucitura della copertura del blocco servizi con quella del blocco principale dell'edificio, che diventano così percettivamente omogenei. La filosofia progettuale, per quel che riguarda gli altri interventi, ha avuto come principio fondamentale quello della conservazione dei volumi esistenti, avendo cura di non alterarne né le dimensioni, né il linguaggio architettonico derivato da textures e colori dei materiali.

I canali di gronda e i discendenti verranno realizzati in rame, mentre per quel che riguarda il colore della tinteggiatura esterna, verrà utilizzata la stessa gradazione di quella attuale.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE

5 QUADRO ECONOMICO

Il quadro economico degli interventi è riassunto nella tabella sottostante. Il totale dei lavori è stato ricavato attraverso la redazione del computo metrico allegato al progetto. I prezzi applicati, desunti dal prezziario regionale delle opere pubbliche o da indagine di mercato, sono riferiti a lavori che si svolgono regolarmente nell'ambito regionale senza particolare difficoltà di accantieramento, pertanto non riferiti ad opere da compiersi nelle isole minori.

Essendo le lavorazioni da eseguirsi nell'Isola dell'Asinara riconosciute dalla stessa normativa regionale come condizioni di particolare disagio di accesso e di rifornimento del cantiere, i costi sono stati compensati con una maggiorazione dei prezzi pari al 15% che tiene conto di tali situazioni.

Lavori		
1 Lavori Ristorante	€	58.071,66
2 Lavori Alloggio	€	13.522,74
3 Costi della Sicurezza	€	1.200,00
4 Totale lavori (1+2+3)	€	72.794,40
5 Tot. Lavori con maggiorazione 15% Isole minori	€	83.713,56
Somme a disposizione Amministrazione		
6 Imprevisti (4,85 % su lavori)	€	4.053,87
7 Progettazione esecutiva	€	4.644,43
8 Coordinamento della sicurezza in fase progettuale ed esecutiva	€	6.073,25
9 IVA 20% su spese tecniche	€	2.143,54
10 IVA 10% sui lavori	€	8.371,36
11 Totale Somme a disposizione	€	25.286,44
Totale progetto	€	109.000,00