

committente:
COMUNE DI STRESA (VB)

commessa:
**PROGETTO ESECUTIVO
PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DEI SERVIZI IGENICI
DELL'ISOLA PESCATORI**



progetto architettonico:
architetto elena bertinotti
via stazione 2, 28802 mergozzo
T 032380140 bertiele@libero.it
www.elenabertinotti.it

responsabile del procedimento:
geom.Marina Rizzato

elaborato :
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

DATA 13 MAGGIO 2022

AGG.

A1

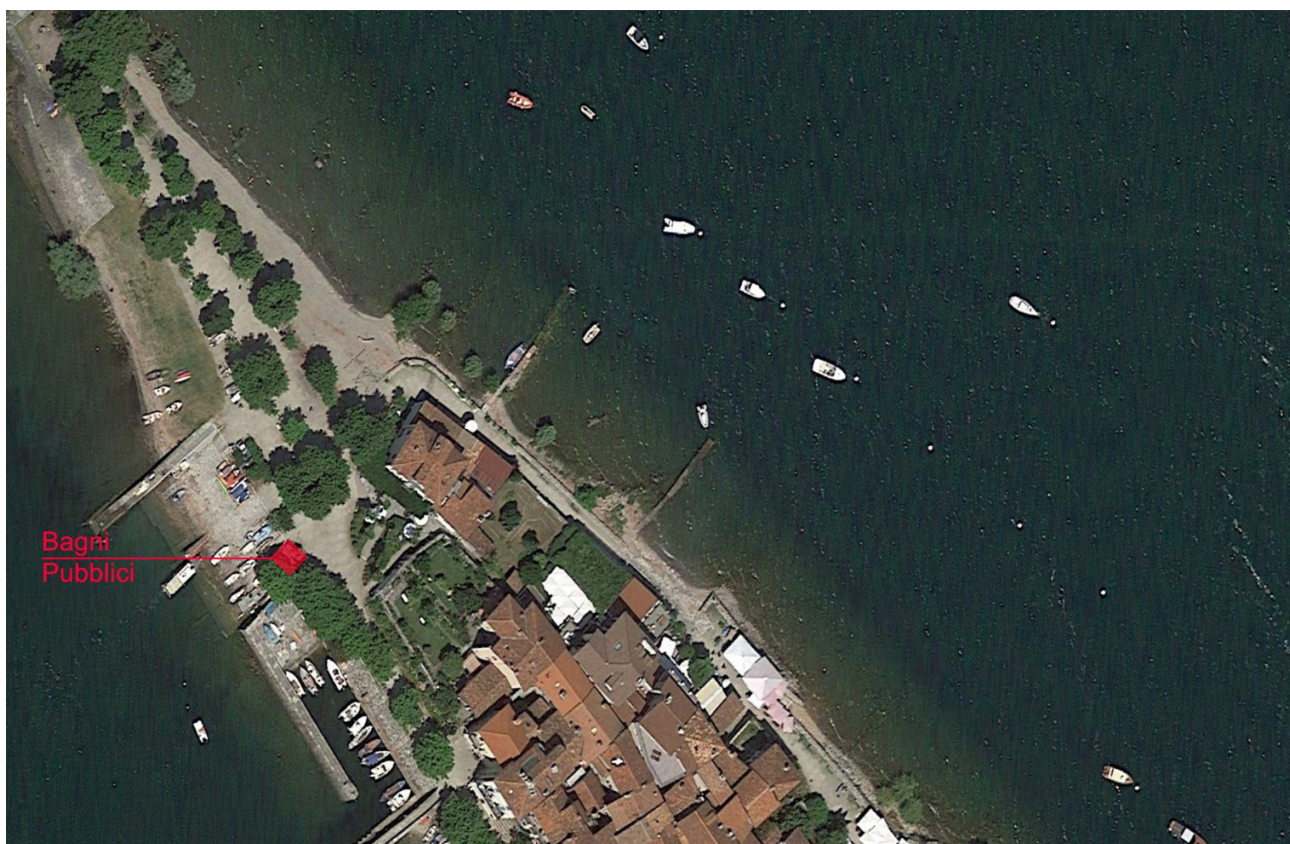
RELAZIONE TECNICA

Progetto di ristrutturazione dei servizi igienici dell'Isola Pescatori

Premessa e posizione

Il progetto prevede l'adeguamento e la valorizzazione di uno degli spazi pubblici dell'Isola Pescatori/Isola Superiore, con l'obiettivo di renderlo più efficiente e funzionale e capace di rispondere ai grandi flussi turistici che giornalmente gravitano sull'isola.

L'intera superficie dell'isola risulta essere, nella Pianificazione attuativa, categorizzata come **"Nucleo Urbano Originario"** (per la quale si rimanda al Art.2,7 NTA del comune di Stresa). Inoltre risulta essere interamente sottoposta a **"vincolo di notevole interesse pubblico delle isole Borromee nel comune di Stresa"**, ai sensi della legge 28 giugno 1939, n. 1497.



L'obiettivo progettuale è quello di un generale ammodernamento dello stabile dei bagni pubblici dal punto di vista tecnico-funzionale, della sistemazione dell'area circostante e della valorizzazione della vasca di tintura delle reti che si trova inglobata nell'edificio stesso.

Il manufatto, oggetto di intervento, insiste sulla prima parte dell'area verde a Parco che occupa la testa Nord dell'isola. L'edificio è attualmente accessibile tramite una rampa che dal livello della passeggiata a lago, introduce ad un livello inferiore sul quale si sviluppa il piano seminterrato con i servizi igienici.

Stato di fatto

Il manufatto, che risale agli anni sessanta, risulta caratterizzato da pareti perimetrali in masselli di granito bianco di Montorfano leggermente irregolari legati con malta, dove quest' ultima è segnata a spatola da linee che ne sottolineano la maglia muraria. La copertura, una soletta piana in cemento chiude il manufatto verso il lago con un aggetto di 70 cm. atto a creare una pensilina.

L'edificio si compone quindi di due livelli: una copertura praticabile non protetta ma accessibile per poter vedere dall'alto l'antica vasca di tintura delle reti ed un livello seminterrato destinato a servizi igienici dell'Isola.

Su una parte della copertura, staccata da quella principale, insiste l'antica vasca di tintura delle reti, in utilizzo da parte dei pescatori dell'isola fino alla fine degli anni 70, composta da un "Calderone" della capacità di circa 650 litri ed una caldaia. Ad oggi questo segno del passato risulta passare completamente inosservato agli occhi dei visitatori, trovandosi in uno stato di scarsa manutenzione e valorizzazione. La copertura risulta accessibile tramite una vecchia scaletta in pietra ma manca di dimensioni consone (60 cm di larghezza) e di qualsiasi dispositivo di sicurezza, divenendo un'area particolarmente pericolosa soprattutto per i bambini che si divertono a salire sulla copertura priva di parapetti di protezione.

Una rampa in cemento gettato dà invece accesso al locale seminterrato, che si assesta quasi 90 cm sotto il livello della passeggiata retrostante. Gli ambienti ospitati sono un bagno singolo, un orinatoio a tre postazioni ed un bagno per disabili, per una superficie totale netta di circa 11 mq. Le problematiche di questo locale sono molte e passano da un'altezza particolarmente ridotta (2,05 metri) fino ad un comparto impiantistico elettrico e idrico sanitario datato e poco efficiente e soprattutto alla mancanza di collegamento degli scarichi alla fognatura comunale visto che al momento gli scarichi dei bagni confluiscono in una fossa imhoff che scarica

direttamente nel lago. Infine vi è da sottolineare come questo piano dell'edificio sia, quasi una volta l'anno, oggetto di allagamenti dovuti all'innalzamento del lago che, naturalmente, hanno accentuato ancor più il degrado dello stabile.

Infine l'edificio si posiziona lateralmente al porto dell'isola, in un'area mai "progettata", che vede l'affiancarsi di diverse pavimentazioni senza soluzione di continuità, rafforzando ancor più l'idea di un disordine generale e di poca cura e manutenzione.

Progetto

Alla base del progetto vi è l'intenzione di un generale ammodernamento dello stabile, così da renderlo a norma e capace di ospitare i futuri visitatori in sicurezza.

La pavimentazione dei bagni verrà completamente rifatta, andando ad alzarla di circa 17 cm, cosa che risulta particolarmente utile sotto diversi punti di vista. Se è chiaro che questo possa contribuire ad una parziale protezione dalle inondazioni questa operazione permette inoltre la rimodellazione delle pendenze della rampa esterna portandola all'8%, e quindi ad avere un accesso a norma per le persone affette da disabilità.

La protezione dall'innalzamento del livello del lago non potrà essere attuata in via definitiva ma migliorata con la realizzazione di una nuova porta di accesso / paratia, capace di fermare i materiali più consistenti che solitamente vengono portati all'interno dal periodico innalzamento del lago.

Il progetto di ristrutturazione, necessario per lo stato di degrado in cui si trova, ha come obiettivo principale la messa a norma degli impianti, il rifacimento della copertura con l'innalzamento dei locali interni portandoli di 2,05 a 2,20 ed anche quello di migliorare la sua praticabilità dandogli una nuova rampa di accesso e nuovi dispositivi di sicurezza. La soletta di copertura verrà realizzata in c.a. ed è stata calcolata per un sovraccarico utile di 5kN/mq che, per normativa, corrisponde al carico per ambienti suscettibili di affollamento. Il pacchetto di copertura verrà completato con una caldana di pendenza, l'impermeabilizzazione, una caldana di protezione dell'impermeabilizzazione e la pavimentazione in calcestruzzo effetto ghiaia a vista (levocell) in continuità materica con la soletta esistente in cemento e con le pavimentazioni della rampa e del marciapiede che verranno realizzate sempre in calcestruzzo effetto ghiaia a vista. La parte in aggetto verrà costruita come una gronda-canale con rivestimento in lamiera colore testa di moro/simil corten, la stessa che farà da scossalina di chiusura dei bordi perimetrali.

Per rendere praticabile la copertura, al fine di poter vedere la vasca di tintura delle reti (visibile solo dall'alto), la proposta è quella di proseguire i tre gradini in massello di granito, che attualmente portano alla parte rialzata della passeggiata lungo il porto, con altri gradini in granito di simile fattura, creando una nuova scala, a norma, che possa dare accesso alla copertura.

Sulla copertura si potrà vedere, attraverso un vetro antisfondamento, la vasca di tintura delle reti e rendere così efficace un percorso conoscitivo che parte dalla lettura del pannello in cui viene spiegato l'utilizzo che veniva fatto in passato della vasca per arrivare a una testimonianza visibile, quella della vasca dall'alto.

Sul lato verso lago la pensilina in aggetto esistente verrà ampliata sino a 1,50 mt. per permettere ai turisti, in caso di pioggia, di avere un minimo riparo visto che l'interno è di limitatissime dimensioni.

L'altezza interna dei bagni, per le norme igienico sanitarie, dovrebbe essere di 2,40 ma, trattandosi di un intervento in un contesto di pregio, in cui l'impatto della sagoma dovrebbe essere minimo, si ritiene necessario ridurre l'altezza interna solo a 2,20. E' previsto inoltre un leggero innalzamento della quota del pavimento dei bagni che verrà rialzata di 17 cm, che, oltre a migliorare la situazione nei casi di innalzamento del lago, consentirà anche la messa a norma della pendenza della rampa esterna di accesso portandola all'8%. Il minimo innalzamento funzionale dell'edificio si inserisce rispettando il minimo impatto visivo sul paesaggio circostante. L'area ospitante la vasca di tintura non sarà oggetto delle operazioni di rialzo, ma verrà invece messa in sicurezza e valorizzata tramite la risagomatura della cerchiatura e l'inserimento di una vetrata circolare a pavimento, con vetro antisfondamento così da riportarla alla vista dei visitatori.

Per le necessità di adeguamento funzionale dell'edificio verrà realizzato un piccolo intervento di ampliamento (poco più di 2 mq di superficie netta, per un'altezza di m 1,70) all'interno della sagoma dell'edificio, di lieve entità e coordinato con le linee della costruzione per creare un locale tecnico accessibile dall'esterno necessario per ospitare il quadro elettrico, la stazione di pompaggio della fognatura, eventuali elementi tecnologici a supporto del manufatto e un ripostiglio per i prodotti necessari per la pulizia dei bagni che attualmente vengono stipati all'interno del bagno principale dell'edificio. Anziché ampliare verso la fascia a lago si è scelto di fare un ampliamento minimo e contenuto nella sagoma sul lato nord, arretrando i gradini attuali per lasciare l'accesso alla porticina di alimentazione della caldaia della vasca.

Le pareti e la struttura della copertura saranno in muratura portante per rispondere ai calcoli di sovraccarico utile e la copertura in lastre di granito bianco di Montorfano bocciardato.

L'unico fronte, visibile lungo la passeggiata, sarà rifinito con un pannello esplicativo della storia della vasca di tintura applicato a parete e valorizzato tramite il posizionamento di due sedute ed un'aiuola.

La fontana attuale in metallo verrebbe sostituita da una fontana da realizzarsi con una lastra di granito bianco di Montorfano bocciardato, riprendendo così la tipologia delle antiche fontane presenti sul nostro territorio e ponendosi in continuità con gli elementi di arredo urbano che sono tutti in granito bianco di Montorfano.

Materiali

Intorno all'edificio dei servizi igienici c'è una pavimentazione in ghiaia, elemento che caratterizza tutta la passeggiata a lago, mentre la rampa di accesso ai bagni è in cemento con ghiaia a vista.

Il progetto prevede, per la rampa e la pavimentazione che fiancheggia l'edificio lungo la passeggiata, una pavimentazione con effetto ghiaia a vista (tipo levocell) da realizzarsi con inerti locali provenienti dalla stessa cava che fornisce la ghiaia del lungolago.

La pavimentazione, andrebbe in continuità cromatica con la ghiaia della passeggiata, essendo fatta con gli stessi inerti, avrebbe semplicemente una densità e coesione maggiore necessaria soprattutto per la rampa di accesso ai servizi e per la parte retrostante l'edificio.

Questo tipo di pavimentazione, già presente sul lungo lago di Baveno e su alcuni tratti del lungolago di Lesa, ha mostrato, negli anni, un ottimo comportamento all'uso e agli agenti atmosferici.

I necessari giunti di dilatazione verrebbero realizzati in granito bianco di Montorfano accompagnandosi così a tutti gli altri manufatti previsti in granito bianco di Montorfano con finitura bocciardata.

I materiali utilizzati per l'intervento sull'edificio sono quelli delle tradizioni costruttive dell'isola: murature in pietra, in continuità con quelle esistenti, elementi di arredo (panche, fioriere e fontana) in granito bianco di Montorfano bocciardato, pavimentazioni in ghiaietto e lastre di pietra, parapetto in ferro dal disegno semplice come quelli che si trovano nell'architettura semplice delle case dell'Isola. I serramenti saranno di metallo per resistere meglio all'umidità

del lago e agli innalzamenti del lago e saranno di colore marrone testa di moro/simil-corten, lo stesso colore delle cortecce degli alberi che circondano l'edificio. La porta d'ingresso ai bagni sarà scorrevole con una pannellatura in metallo dello stesso colore dei serramenti e delle scossaline. Il pavimento dei bagni sarà finito con piastrelle in gres porcellanato colore grigio dimensioni 60x60. Il rivestimento delle pareti sarà in gres porcellanato di piccolo formato rettangolare di colore chiaro (azzurro o verde chiaro).

Le pareti divisorie interne saranno in hpl per ridurre gli spessori dei divisori interni e resistere meglio ai danni derivanti dagli allagamenti causati dall'innalzamento del lago.

Illuminazione

L'illuminazione dell'edificio dovrà rispettare il minimo impatto in termini di inquinamento visivo e dovrà coordinarsi con il progetto "Impianto illuminotecnico Isola Superiore (Pescatori)" in fase di approvazione da parte del Comune di Stresa.

L'illuminazione del lato nord verrà realizzata con il pannello informativo retroilluminato creando così una luce diffusa e non invasiva. Sul lato sud, in corrispondenza del profilo d'incasso della guida della porta scorrevole verrà accostato un altro profilo contenente una striscia led per illuminare l'ingresso. Sui due lati est e ovest, sotto soletta verranno posizionati due led.

All'interno dei bagni sono previste plafoniere con inserito sensore di presenza.

P.P.R.

Il Piano Paesaggistico Regionale include il territorio di Stresa e le aree del golfo delle Isole Borromee nell'Ambito Paesaggistico 12 "Fascia costiera Nord del Lago Maggiore".

Tra gli obiettivi e gli orientamenti strategici specifici di quest'Ambito si evidenziano quelli significativi rispetto alle opere previste:

"Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali individuati dalla presente scheda; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi (14). Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. L'illuminazione notturna deve essere attentamente progettata sia nella quantità di corpi illuminanti che nella posizione ed evitare fenomeni invasivi per tonalità o intensità dei fasci luminosi e garantire la riqualificazione dei tratti con corpi illuminanti disomogenei (15)".

Il Piano Paesaggistico Regionale individua negli elaborati P2 i Beni Paesaggistici e nell'elaborato P4 le Componenti Paesaggistiche.

Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

La trasformazione che il luogo potrebbe subire dal punto di vista paesaggistico è minimo visto che si tratta di un intervento di ristrutturazione di un edificio esistente e l'ampliamento, di minima entità, rimane all'interno della sagoma, sotto il volume della copertura e a filo del muro dell'area portuale esistente. Gli effetti generali conseguenti alla realizzazione dell'opera saranno decisamente positivi perché porteranno alla:

- riqualificazione dei bagni esistenti dal punto di vista funzionale, spaziale e impiantistico
- valorizzazione di un elemento storico, la vasca di tintura delle reti, attraverso la possibilità di vederla dall'alto (l'unico modo per una fruizione visiva) e di conoscerne la storia attraverso il pannello posto sulla parete lungo la passeggiata
- realizzazione di una rampa a norma per disabili con pendenza inferiore all'8%
- collegamento degli scarichi alla fognatura pubblica
- sistemazione dell'area esterna con adeguate pavimentazioni, arredo urbano, verde e illuminazione
- creazione di una terrazza praticabile, a norma, sul tetto dell'edificio da cui guardare le barche e gli attracchi all'isola e in cui sostare quando ci sono lunghe attese per i bagni
- coerenza dei materiali di progetto con quelli del contesto: pietra, cemento, ferro

Mitigazione dell'impatto dell'intervento

Il progetto mantiene integralmente l'esistente, i materiali e le finiture e anche l'ampliamento minimo avviene all'interno della sagoma intervenendo sul lato della passeggiata, lasciando così inalterato il lato verso il lago. Il carattere architettonico non viene modificato lasciando le pareti in pietra e la copertura in cemento. Anche il lieve innalzamento dell'edificio nato per un adeguamento funzionale viene fatto con i criteri del minimo impatto visivo.

Stresa, 13 maggio 2022

Il progettista:

arch. Elena Bertinotti



SCHEDA DEI MATERIALI



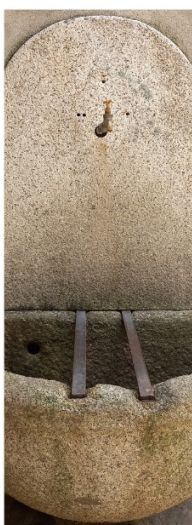
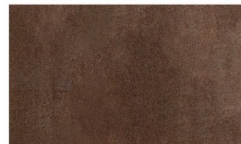
PAVIMENTAZIONI

Alla pavimentazione in ghiaia esistente si affianca una pavimentazione in calcestruzzo effetto ghiaia a vista da realizzarsi con gli stessi inerti utilizzati per la ghiaia della passeggiata a lago. La pavimentazione, andrebbe in continuità cromatica con la ghiaia della passeggiata, essendo fatta dello stesso materiale.



COMPLETAMENTO DELLE MURATURE

La muratura in masselli di granito bianco di Montorfano verrà mantenuta ed integrata. Ad essa si affiancano come materiali di finitura per il bordo della copertura una scossalina di lamiera colore testa di moro, colore della corteccia degli alberi, e un parapetto in ferro dal disegno semplice con montanti dal profilo sottile per garantire la massima trasparenza



ELEMENTI DI ARREDI ARREDO URBANO

E' prevista la valorizzazione della vasca di tintura delle reti attraverso la posa di un pannello esplicativo e di un vetro antisfondamento per poter vedere la vasca dalla terrazza di copertura. La fontana verrebbe integrata nelle murature riprendendo il tema delle fontane antiche costituite da una lastra di granito dalla quale fuoriesce il rubinetto dell'acqua. Alla fontana si affiancano due panche e una fioriera in granito

