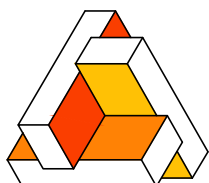


# PROVINCIA DI RAVENNA

Ente gestore:

Ente proprietario:



**ACER**  
AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA  
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

CF e P.IVA 00080700396 V.le Farini, 26 - 48121 Ravenna  
tel. 0544 210111 - fax 0544 34146 - info@acerravenna.it



**COMUNE DI  
FAENZA**

Piazza del Popolo n. 31 - C.A.P. 48018  
Telefono 0546691111 - Fax 0546691499

## GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

Progettista Architettonico e coordinamento

Ing. Elisabetta Rivola (A.C.E.R.)

Progettista Impianti elettrici e meccanici

Ing. Salvatore Pillitteri (A.C.E.R.)

Progettista Strutture

Ing. Cangini Daniele

Coordinamento sicurezza:

Ing. Salvatori Muzio

## PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO  
SITO IN VIA PONTE ROMANO, 28 - FAENZA (RA)

REALIZZAZIONE DI 6 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

## PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO 2° STRALCIO

File name: 03 PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO AGOSTO 16.dwg	Disegnatore: Geom. Fiumana G.	Scale grafiche:
Relazione tecnico-illustrativa		A
Emissione 12/04/16	Agg. 14/09/16	



# PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO -2° STRALCIO

## RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

### STATO DI FATTO

Il fabbricato in oggetto fa parte di un complesso urbanistico sorto nel dopoguerra comprendente 8 fabbricati inseriti in un'area condominiale con aree verdi, percorsi carrabili e pedonali.

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante, solai in latero-cemento e copertura a due falde inclinate con manto di copertura in tegole.

Il vincolo di interesse storico artistico derivante dall'epoca di costruzione e dalla proprietà pubblica è stato dichiarato assente dal Ministero per i beni e le attività culturali mediante verifica ai sensi dell'art. 12 del D.L.gs.n.42/2004 e comunicato con nota prot . n.7728 del 14 giugno 2005.

E' presente una scala centrale di distribuzione che collega il piano seminterrato destinato a zona condominiale di servizio (cantine e lavanderia) ai piani rialzato, primo e secondo dove sono collocati complessivamente 9 alloggi ERP di dimensioni molto ridotte inferiori agli standard abitativi.

Il fabbricato e gli alloggi non sono oggi accessibili a portatori di handicap per la presenza di barriere architettoniche.

L'impianto distributivo degli alloggi risulta non funzionale e strettamente legato all'epoca di costruzione.

Si accede dall'ingresso ad un corridoio distributivo delle stanze, senza distinzione fra zona giorno/notte con locali bagno di dimensione eccessivamente ridotta e privi delle dotazioni essenziali (manca piatto doccia, lavatrice).

Lo stato manutentivo in generale è assai scadente.

Gli alloggi attualmente sono in gran parte sfitti perché necessitano di un intervento di ristrutturazione complessivo.

Dall'analisi energetica dei fabbricati si evince una grave inadeguatezza degli stessi conseguente alla totale assenza di isolamenti termici dell'involucro edilizio.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è ottenuto mediante caldaie autonome murali a gas metano. La distribuzione è a collettori. Il sistema di emissione è costituito da radiatori in acciaio.

## PROGETTO

Il progetto si propone una generale riqualificazione dell'involucro edilizio ed una concomitante riqualificazione del fabbricato con interventi di miglioramento strutturale, eliminazione di barriere architettoniche, accorpamento di alcuni alloggi e redistribuzione interna degli spazi al fine di ottenere dimensioni conformi alla norma e alle attuali esigenze abitative.

Dall'analisi delle caratteristiche intrinseche del fabbricato e delle possibilità progettuali, si è giunti alla scelta di optare per la demolizione e nuova costruzione del fabbricato, rispetto ad una ristrutturazione complessiva con mantenimento della struttura.

La demolizione e la nuova costruzione avverrà nel rispetto dell'area di sedime del fabbricato e con la ricostruzione fedele dei fronti dell'edificio come previsto dagli strumenti urbanistici.

Le principali aspetti del progetto riguardano:

1. Efficientamento energetico mediante:

- Realizzazione di pareti di tamponamento performanti e nel rispetto dei coefficienti di trasmittanza per le nuove costruzioni
- Isolamento termico del solaio di piano rialzato
- isolamento termico del solaio di soffitto/copertura
- adozione di infissi esterni in pvc/alluminio altamente performanti con sistema avvolgibile in tapparelle di pvc in funzione oscurante e protezione soleggiamento.
- Adozione di frangisole fissi orizzontali a lamelle per gli infissi dell'ultimo piano
- realizzazione di impianto centralizzato per il riscaldamento e la produzione di acqua calda centralizzata mediante caldaia a gas metano, rete di distribuzione dal locale centrale termica in condotte debitamente coibentate, sistema di contabilizzazione dei consumi per il riscaldamento e l'acqua sanitaria per il singolo appartamento, installazione di impianto da fonti rinnovabili per l'integrazione del fabbisogno di energia termica consistente in impianto a collettori solari piani vetrati posti sul coperto dell'edificio.
- Impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica con scambio sul posto e alimentazione delle utenze comuni compresa C.T., ascensore, luce scale,...ecc)

2. Miglioramento della risposta sismica mediante:

- Nuova struttura in C.A. a travi e pilastri e solai in laterocemento, solette in C.A. per scale e terrazzi

3. Superamento delle barriere architettoniche mediante:

- inserimento di ascensore per raggiungere tutti i piani abitabili del fabbricato ed eliminazione dei dislivelli di accesso al fabbricato.
- Accessibilità di almeno un alloggio, visitabilità e adattabilità di tutti gli alloggi a portatori di handicap motori;

4. Manutenzione straordinaria di tutte le parti comuni dell'edificio e delle pertinenze:

- Rinnovo di tutti gli elementi tecnici sovrastrutturali quali manto di copertura, camini, lattonerie, pluviali, intonaci e tinte interne ed esterne, banchine, soglie, pavimenti porte e portoncini blindati, impianti elettrico e similari, rete acqua, gas e idrico, di scarico e smaltimento.
- Rinnovo di tutti gli elementi tecnici interni agli alloggi quali tramezzature, pavimenti, rivestimenti, porte, intonaci, tinteggiature, impianti idrico-sanitario, termico, elettrico.

5. Frazionamento e accorpamento di alcuni alloggi al fine di una suddivisione degli spazi più moderna e della trasformazione tipologica che assecondi l'attuale domanda di alloggi più grandi, rispetto ad alloggi mono persona.

Il nuovo fabbricato avrà caratteristiche conformi a quelle di una nuova costruzione.

Viene mantenuta la distribuzione centrale con vano scala ed ascensore ed il duplice accesso da due lati contrapposti.

Il fabbricato di progetto comprende 6 alloggi di superficie compresa fra 59.25 - 64.83 MQ. di SU calpestabile oltre balconi e cantina.

Ogni alloggio ha uno spazio soggiorno- angolo cottura ed uno spazio notte con due camere letto, un bagno completo ed un locale di servizio aggiuntivo ad uso lavanderia oltre ad un vano uso cantina al piano seminterrato.

### DATI METRICI

#### La Superficie utile complessiva del fabbricato esistente:

STATO ATTUALE			
SEMI-INTERRATO	141,74	0,60	85,04
BALCONI	30,40	0,60	18,24
DISIMPEGNO SCALA	15,09	0,60	9,05
APPARTAMENTI	375,29	1,00	375,29
-----	-----	-----	-----
SOMMANO MQ.			487,63

#### La superficie utile complessiva del nuovo fabbricato:

PROGETTO DEFINITIVO - ESECUTIVO			
SEMI-INTERRATO	128.98	0,60	77,39
BALCONI	42,56	0,60	25,54
DISIMPEGNO SCALA + INGRESSO	19,67	0,60	11.80
APPARTAMENTI	368,23	1,00	368.23
-----	-----	-----	-----
SOMMANO MQ.			482.96

PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO			
LOCALE	MQ	PARZIALE	TOT
ALLOGGIO 1	59,25		
CANTINA 1 (mq*0,6)	10,88		
BALCONI 1 (mq*0,6)	0,00	65,78	
ALLOGGIO 2	60,36		
CANTINA 2 (mq*0,6)	15,67		
BALCONI 2 (mq*0,6)	0,00	69,76	
ALLOGGIO 3	59,65		
CANTINA 3 (mq*0,6)	12,39		
BALCONI 3 (mq*0,6)	10,64	73,47	
ALLOGGIO 4	64,83		
CANTINA 4 (mq*0,6)	16,23		
BALCONI 4 (mq*0,6)	10,64	80,95	
ALLOGGIO 5	59,65		
CANTINA 5 (mq*0,6)	14,78		
BALCONI 5 (mq*0,6)	10,64	74,90	
ALLOGGIO 6	64,49		
CANTINA 6 (mq*0,6)	15,93		
BALCONI 6 (mq*0,6)	10,64	80,43	
INGR. + SCALA + ASC. (mq*0,6)	19,67	11,80	
CORRIDOIO CANTINA (mq*0,6)	21,64	12,98	
C.T. (mq*0,6)	21,45	12,87	482,95

### TEMPISTICA DELL'INTERVENTO

L'intervento si svolge in due fasi distinte.

**Una prima fase** (non oggetto di questo appalto ) ha riguardato l'esecuzione di opere propedeutiche alla demolizione completa del fabbricato esistente .

Sono stati rimossi i contatori del gas ed i contatori Enel . La linea telefonica TIM in appoggio sul fronte NORD è stata provvisoriamente spostata (a cura degli enti erogatori) su pali.

La linea Enel in cavo aereo è stata deviata su altri fabbricati e verranno predisposti nuovi allacci di fornitura elettrica.

Si è proceduto quindi all'avvio dei lavori con la rimozione di finestre, porte, caldaie , radiatori e impianti elettrici esistenti.

**La seconda fase (oggetto del presente appalto )** prevede la demolizione completa del fabbricato e la successiva nuova costruzione del fabbricato con caratteristiche di fedele ricostruzione per quanto attinente l'aspetto architettonico esteriore.

Si precisa che l'area è densamente abitata e l'accesso al cantiere dalla Via Ponte Romano dovrà essere necessariamente condiviso con i residenti degli altri edifici limitrofi.

Complessivamente si prevede che i lavori avranno una durata di 15 mesi.

La demolizione integrale del fabbricato dovrà avvenire nel pieno rispetto di tutte le normative di sicurezza, del piano di sicurezza e coordinamento, del piano delle demolizioni che l'impresa elaborerà. La demolizione sarà condotta con maestranze e mezzi idonei ed efficaci ad assicurare ogni attenzione al fine di non arrecare danno, ridurre al minimo il disagio ai residenti, al fine di ridurre rumori e polveri nell'area.

Terminata la fase di demolizione si procederà all'allestimento del cantiere di nuova costruzione.

A lavori ultimati verrà riposizionata la linea telefonica sul fronte Nord del nuovo fabbricato.

### **ASPETTI ARCHITETTONICI COSTRUTTIVI**

Il nuovo fabbricato ha struttura intelaiata in C.A con platea di fondazione, ad una quota di appoggio leggermente inferiore a quella del fabbricato esistente e replica la distribuzione per quanto inerente vano scala con l'introduzione all'interno del vano ascensore che consente di raggiungere tutti i livelli del fabbricato compreso interrato (uso servizi e C.T.). E' prevista l'installazione di un ascensore elettrico monofase a risparmio energetico.

I solai sono in laterocemento ed il solaio di copertura è realizzato in muretti e tavelloni con soletta integrativa superiore. I tamponamenti sono in muratura di blocchi di laterizio porizzati con rivestimento isolante a cappotto. Finitura con rasatura colorata ai silossani.

Le impermeabilizzazioni del piano interrato e del piano di copertura saranno realizzate con guaine bituminose, le coibentazioni termiche dei piani rialzato e del piano di sottotetto e di copertura con pannelli, gli isolamenti acustici di piani di calpestio a pavimento con materassini e a parete con pannelli multistrato. Gli intonaci interni sono del tipo premiscelato con idropittura lavabile o ai silicati in esterno.

Il manto di copertura è in tegole con specifico sistema semi-integrato per moduli fotovoltaici e solari.

E' previsto un sistema di sicurezza in copertura con linea vita e ganci.

Le pavimentazioni interne sono in gres porcellanato, i rivestimenti in monocottura.

Banchine, soglie e rivestimento scale e ingressi sono in pietra, zoccolini in legno internamente agli alloggi e in pietra nelle parti comuni.

Gli infissi esterni sono in alluminio per portoncini ingresso e zone di servizio al piano seminterrato, monoblocco in pvc per gli alloggi, i portoncini capiscala saranno blindati e le porte interne tamburate.

E' prevista la sistemazione dell'area esterna con marciapiede in cls, pavimentazione in quadroni di cls, prato, arbusti e alberi da frutto.

Per le caratteristiche impiantistiche si rimanda alle relazioni specifiche di progetto.