

Comune di Stazzano
Provincia di Alessandria

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

OGGETTO: Edilizia residenziale pubblica
"Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012" – I° e 2° Biennio
Progetto di recupero edilizio in via Umberto I°

PARTE D'OPERA: PROGETTO ESECUTIVO

COMMITTENTE: Amministrazione Comunale di Stazzano

Gavi , 21 luglio 2010

Il Progettista
STUDIO DI INGEGNERIA
(Sardi Ing. Pier Angelo)

STUDIO DI INGEGNERIA
Loc. Maglietto n.5 - 15066 - Gavi
3472967536 - pierangelo.sardi@tiscali.it

Premessa

Il progetto prevede il recupero abitativo del fabbricato sito in Via Umberto I° di proprietà del Comune di Stazzano e tende a realizzare sette unità immobiliari residenziali con caratteristiche di edilizia economico popolare.

Il progetto prevede il recupero abitativo del fabbricato mediante l'utilizzo di fondi concessi dalla Regione Piemonte sul programma di edilizia residenziale pubblica "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012" approvato dal Consiglio Regionale del Piemonte con Delibera n.93-43238 del 20.12.2006, a seguito della domanda di finanziamento avanzata in data 28.05.2007.

Con D.D. 15 gennaio 2010 veniva approvata la graduatoria per l'assegnazione dei contributi, assegnando al Comune di Stazzano l'importo di €. 715.500,00 per il recupero del fabbricato.

Stato attuale dell'immobile

L'edificio da recuperare è situato nel centro storico del Comune di Stazzano ed è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra più sottotetto ed un piccolo cortile con accesso carraio da via Marconi.

La struttura dell'edificio è in prevalenza di pietrame e mattoni. I solai sono in parte in legno rustico ed in parte in putrelle di ferro con voltini di mattoni.

Il tetto è in legno, con copertura a coppi.

Gli infissi sono ammalorati, in parte non più esistenti così come gli impianti.

L'immobile versa in condizioni fatiscenti e in stato di abbandono da parecchio tempo e anche le condizioni statiche risultano molto critiche, in quanto parti del tetto e dei solai sono già crollati. Nel cortile, con affaccio sulla strada, è presente un piccolo bagno pubblico, anch'esso in disuso.

Linee programmatiche del recupero

L'immobile interessato dall'intervento non presenta caratteristiche storico-artistiche degne di menzione e l'avanzato stato di degrado ha reso necessario che il progetto di recupero ne preveda la demolizione totale, con l'esclusione della facciata principale su via Umberto I° e del "volto" in pietra collocato nel porticato carraio, da poco restaurato.

La ricostruzione avverrà nel rispetto delle caratteristiche esistenti anche se l'edilizia degli anni '60 ha modificato parte del tessuto storico. Il progetto prevede di mantenere lo stesso ingombro planimetrico; l'affaccio principale su via Umberto I° subirà solo una modifica nelle aperture del sottotetto per garantire i rapporti aero-illuminanti e una porta sarà trasformata in finestra, mentre l'affaccio verso il cortile, subirà alcune modifiche nelle aperture dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Il cortile sarà utilizzato come spazio comune e una parte sarà destinata a posti auto coperti, di cui uno strutturato per essere accessibile anche da persona disabile. Saranno realizzate tutte le linee dei servizi pubblici necessarie all'intervento.

Il progetto: l'organo distributivo

La distribuzione verticale si compone di una scala, che dal piano terra sale fino al secondo piano, e dall'ascensore.

Il vano scala presenta una struttura in c.a. con gradini rivestiti in pietra. L'ascensore, ad impianto idraulico, è racchiuso all'interno di una struttura in calcestruzzo. Il piano seminterrato, dove trovano sede le cantine e la centrale termica, avrà accesso da una scala esterna collocata nel cortile ma sarà raggiungibile anche dall'ascensore.

Il progetto: l'edificio

L'edificio mantiene lo stesso ingombro planimetrico e si compone di tre piani fuori terra. La demolizione totale del fabbricato, con l'esclusione della facciata, comporta la realizzazione di una struttura portante in cemento armato e pilastri. La tamponatura esterna lato cortile, è prevista in muratura a cassa vuota dello

spessore complessivo di cm.40 con interposto isolante in pannelli di grafite dello spessore di cm. 10, successivamente intonacato al civile e tinteggiato.

Nel muro di confine con il fabbricato esistente lungo tutto il lato ovest è prevista la realizzazione di una controparete in mattone forato da cm.12 con interposto isolante in pannelli ai silicati di calcio dello spessore di cm.5, mentre sulla parete est, è necessaria solo parzialmente in quanto prevista solo da sopra il porticato carraio a tetto.

Anche sulla facciata principale su via Umberto I° è prevista la realizzazione di una controparete dello spessore complessivo di cm.15, compreso l'isolante da cm.10 ai silicati di calcio.

I muri di separazione tra gli alloggi e sui pianerottoli del vano scala saranno costituiti da blocchi forati in conglomerato di argilla espansa. Nel vano scala in c.a. saranno inseriti dei pannelli con grafite dello spessore di cm.5

Al piano seminterrato si trovano le cantine e il locale centrale termica con relativo anti locale da cui si accede dal cortile mediante una scala esterna. In questo piano troveranno sede anche i contatori della luce e dell'acqua. E' prevista una pavimentazione in battuto di cemento; le porte delle cantine saranno in lamiera, mentre le porte del locale centrale termica e anti-centrale, saranno del tipo tagliafuoco REI 180. Anche la parete di divisione tra la centrale termica e il corridoio delle cantine e le pareti dell'anti-centrale saranno in blocchetti tagliafuoco di tipo REI 180.

Il piano terreno ospita l'alloggio predisposto per essere utilizzato da persona con handicap motorio e la sala condominiale con annessa lavanderia condominiale.

L'alloggio sarà strutturato nel rispetto delle vigenti normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89).

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portoncino d'ingresso condominiale posto sotto il porticato carraio di via Marconi che conduce ad un disimpegno e all'ascensore. Attraverso la porta d'ingresso, ci si immette nel locale cucina/soggiorno da cui si raggiungono gli altri ambienti; la camera da letto, un locale ripostiglio, l'antibagno e il bagno.

L'accesso alla sala condominiale avviene anche da via Umberto I°.

Al piano primo e secondo si trovano gli alloggi ripartiti 3 per ciascun piano.

Il terrazzo posto al piano primo, di pertinenza dell'alloggio n. 4 verrà leggermente rimpicciolito rispetto alle attuali dimensioni. Su questo terrazzo, è presente e sarà mantenuto l'affaccio di una finestra di proprietà del vicino.

Al piano secondo invece, allo stato di fatto il terrazzo non esiste, ma è presente una finestra del vicino con affaccio sul tetto. E' prevista pertanto la realizzazione della muratura perimetrale, arretrata, rispetto al piano inferiore e non verrà realizzato il terrazzo ma una tettoia a copertura del terrazzo sottostante, per la mancanza delle distanze necessarie tra i fabbricati. Per dare luce e aria al servizio igienico dell'alloggio n.7 è prevista la realizzazione di una finestrella posta ad una altezza da pavimento di mt.2.20 con apertura a vasistas verso l'interno.

Sempre al secondo piano, nell'alloggio n.6 è prevista la realizzazione di un servizio igienico cieco. Sarà installato un apposito impianto di areazione forzata dimensionato per garantire un sufficiente ricambio d'aria/ora.

Tutti gli alloggi saranno composti da cucina soggiorno, camera da letto e bagno. Tutti gli altri servizi igienici, saranno areati naturalmente.

L'affaccio principale, rivolto sulla via Umberto I°, conserva la stessa distribuzione delle aperture originali, con una piccola modifica alle finestre del sottotetto che saranno leggermente ingrandite e di una porta che sarà trasformata in finestra, mentre l'affaccio sul lato cortile, subirà i maggiori cambiamenti necessari per garantire i rapporti aero-illuminanti.

Per quanto riguarda la copertura, sarà realizzata in legno con manto in coppi.

La pavimentazione dell'ingresso, dei pianerottoli comuni e il rivestimento della scala, saranno realizzati in serizzo mentre la pavimentazione del cortile, sarà eseguita in marmette autobloccanti. Sempre nel cortile, lungo il muro confinante, verrà realizzata un'aiuola per creare un piccolo spazio verde. Verrà inoltre predisposto uno spazio destinato a parcheggio, coperto da una struttura in legno, dimensionato in modo tale da poter essere utilizzato anche da portatore di handicap. Il cortile rimarrà parzialmente aperto senza alcun tipo di recinzione.

Le caratteristiche principali del fabbricato saranno le seguenti:

- I solai saranno in laterocemento;
- La copertura, retta da una struttura lignea sarà realizzata in coppi con sottostante lastra sottocoppo, isolante in pannelli di fibra di legno mineralizzate con cemento portland e lasciato a vista;

- Le facciate saranno tinteggiate con colori chiari e tinte da decidersi in fase esecutiva che si rifanno alla tradizione locale. Sarà altresì ripristinata sulla facciata di via Umberto I° la meridiana e, affrescata come allo stato originale.
- Le gronde e le discese saranno in rame;
- I serramenti esterni, in legno, saranno dotati di vetrocamera e di persiane ad ante, su entrambi gli affacci mentre solo al piano secondo sul lato di via Umberto I° saranno installati degli scuri all'interno del fabbricato;
- Tutti i davanzali saranno in serizzo dello spessore di cm.3;
- Le porte delle cantine saranno in lamiera;
- Il pavimento dei terrazzi e balconi saranno in piastrelle di ceramica con sottofondo in calcestruzzo cementizio, mentre per il terrazzo del piano 1° il sottofondo sarà di tipo con "sistema massetto" alleggerito 5+5;
- Le porte interne degli appartamenti saranno in legno a battente piano tamburato ed alcune saranno di tipo scorrevole a scomparsa nella muratura;
- Le cucine ed i bagni avranno un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di m 2.00. I bagni saranno composti da wc, bidet, lavandino e doccia/vasca da bagno: l'alloggio 1, per portatori di handicap, avrà la doccia a pavimento e sarà corredato di opportuni maniglioni orizzontali e verticali come meglio specificato nelle tavole dei particolari costruttivi. In ogni bagno sarà presente un pulsante di chiamata in caso di bisogno.
- Le cucine saranno dotate di presa per la lavatrice;
- L'impianto elettrico, come meglio specificato nella tavola n.11, sarà progettato per soddisfare le esigenze di questo tipo di fabbricati. Le parti esterne saranno dotate di punti luce comandate con relais crepuscolare per garantire sicurezza agli inquilini durante le ore notturne e di punti luce con temporizzatore, lungo la scala. Ogni appartamento sarà attrezzato di impianto citofonico, doppia presa telefonica (soggiorno e camera) e presa TV (soggiorno e camera).
- E' prevista la realizzazione di impianto di riscaldamento centralizzato, nonché l'installazione di pannelli solari a tetto per la produzione di acqua calda sanitaria;
- E' previsto l'allaccio alla fognatura comunale, per lo scarico delle acque bianche e nere, in via Marconi ed in via Umberto I, come meglio specificato nella tavola n. 13;

- Tutti gli appartamenti saranno accessibili grazie all'installazione di un idoneo impianto di ascensore e alla previsione dei necessari spazi di manovra per la rotazione delle carrozzine.

Dettagli delle unità abitative

Le unità abitative ricavate all'interno del complesso sono 7, e avranno consistenza e superficie tale da poter ospitare famiglie medio piccole, avendo una superficie compresa tra 39 e 53 mq ciascuna.

La composizione degli alloggi sarà la seguente:

DESCRIZIONE DELLE UNITA' ABITATIVE

La composizione degli alloggi sarà la seguente:

Piano terra n°1 alloggio, e spazio comune di cui:

- Alloggio n. 1 della superficie netta abitabile di mq. 53.38 composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, 1 camera da letto matrimoniale, bagno con antibagno, ripostiglio e balcone della superficie di mq.3.60. Ha una cantina di proprietà, contrassegnata in planimetria con il n.3 di mq. 4.58. E' l'alloggio riservato a portatori di handicap.
- Sala condominiale della superficie di mq.38.10 circa composto da: un'unica sala e da uno spazio destinato a lavanderia di circa 5.42 mq.;

Piano primo n°3 alloggi, di cui:

- Alloggio 2 della superficie netta abitabile di mq. 48.75 circa composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, 1 camera da letto matrimoniale, bagno e antibagno. Ha una cantina di proprietà, contrassegnata in planimetria con il n.4 di mq. 2.34.
- Alloggio 3 della superficie netta abitabile di mq. 44.55 circa composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, 1 camera da letto matrimoniale,

bagno e terrazzo della superficie di mq.3.60. Ha una cantina di proprietà, contrassegnata in planimetria con il n.5 di mq. 2.36.

- Alloggio 4 della superficie netta abitabile di mq. 49.53 circa composto da: ingresso su soggiorno, con angolo cottura, 1 camera da letto matrimoniale, bagno con antibagno e terrazzo della superficie di mq.8.80. Ha una cantina di proprietà, contrassegnata in planimetria con il n.6 di mq. 2.25.

Piano secondo n°3 alloggi, di cui:

- Alloggio 5 della superficie netta abitabile di mq. 48.75 circa composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, 1 camera da letto matrimoniale, bagno e antibagno. Ha una cantina di proprietà, contrassegnata in planimetria con il n.7 di mq. 2.24.
- Alloggio 6 della superficie netta abitabile di mq. 39.50 circa composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, 1 camera da letto, bagno e terrazzo della superficie di mq.3.60. Ha una cantina di proprietà, contrassegnata in planimetria con il n.2 di mq. 30.10.
- Alloggio 7 della superficie netta abitabile di mq. 40.50 circa composto da: ingresso su soggiorno, angolo cottura, 1 camera da letto matrimoniale, bagno. Ha una cantina di proprietà, contrassegnata in planimetria con il n.1 di mq. 28.50.

CRITERI PER LE MAGGIORAZIONI

Il differenziale richiesto per qualità aggiuntiva è quella per la polizza decennale postuma, calcolata al 3%. Le maggiorazioni richieste per condizioni tecniche aggiuntive sono il 10% per altezza virtuale superficie lorda/sup. netta; il 5% per difficoltà di attrezzatura di cantiere; il 7.37% per le demolizioni; il 10% per particolari condizioni quali il superamento delle barriere architettoniche e il 6.91%

per tipologie onerose $(124.55 \times 10\% + 200.41 \times 5\%):324,96$ che sommate danno il 16.91% . Le superfici sono così calcolate:

A) CALCOLO SUPERFICI UTILI (S.U.)

Piani abitazione	
- alloggio n. 1 (portatore di handicap)	mq. 53.38
- alloggio n. 2	mq. 48.75
- alloggio n. 3	mq. 44.55
- alloggio n. 4	mq. 49.53
- alloggio n. 5	mq. 48.75
- alloggio n. 6	mq. 39.50
- alloggio n. 7	<u>mq. 40.50</u>
TOTALE	mq. 324.96

B) CALCOLO SUPERFICI NON RESIDENZIALI (S.N.R.)

Cantine mq. $(28.50+30.10+2.47+2.34++2.36+2.25+2.24)=$	mq. 67.79
Terrazzi e balconi	
- alloggio 1	mq. 3.60
- alloggio 3	mq. 3.60
- alloggio 4	mq. 8.80
- alloggio 6	<u>mq. 3.60</u>
TOTALE	mq. 87.39

B1) SUPERFICI NON RESIDENZIALI DELL'ORGANISMO ABITATIVO

c) Porticato	mq. 47.00
d) Disimpegno cantine	mq. 25.84
e) Centrale termica e anti C.T.	mq. 16.74
f) Sala comune e lavanderia	mq. 43.52
g) Rampe scale e ripiani intermedi	mq. 36.64
h) Vano ascensore	<u>mq. 7.20</u>
TOTALE	mq. 176.94

Riassumendo si hanno:

Superficie abitativa degli alloggi	mq. 324.96
Superficie delle cantine	mq. 67.79
Superficie netta di terrazzi	mq. 19.60
Superfici non residenziali	mq. 176.94
Superficie parcheggio	<u>mq. 37.60</u>
TOTALE S.C.	mq. 626.89

Gavi, 21 luglio 2010

Il Progettista
Sardi Ing. Pier Angelo