

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a.

A.P.E.S. s.c.p.a. - via E. Fermi n.4 - 56126 PISA - C.F. e P.I. 01699440507

INTERVENTO DI RECUPERO DI UN EX EDIFICIO TECNICO Realizzazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica con cambio di destinazione d'immobile a uso tecnico.

Località: Parco dei Pini, Comune di San Giuliano Terme.

Proprietà: Comune di San Giuliano Terme

Del. GRT n.786 del 16/07/2018 - POR 2015-16

L.R. 96/1996 art. 23

C.U.P. H16C12000010002 Protocollo progetti: RE-01-12

RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

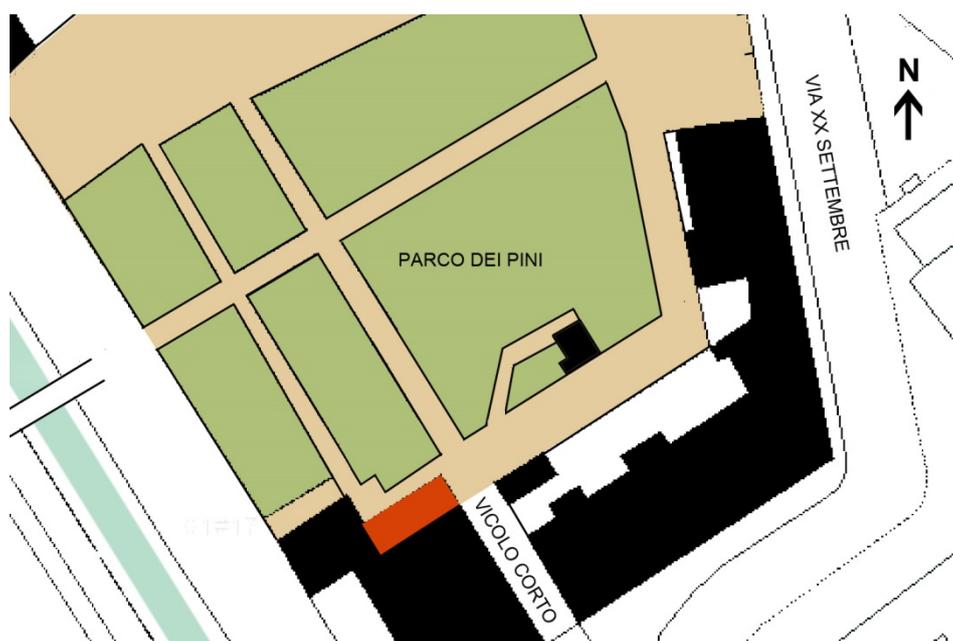
STATO DEI LUOGHI

L'intervento riguarda un immobile, a ex uso tecnico, situato nel Comune di San Giuliano Terme in località Paco dei Pini. Il fabbricato si pone come testata di un sistema urbano a schiera che dal Largo Shelley arriva fino al parco pubblico. Di proprietà del Comune di San Giuliano Terme è censito al catasto edilizio urbano al foglio n.45, mappale 78 categoria D/1 (opifici).

La facciata principale è orientata a nord mentre il fianco est è posto sul Vicolo Corto. L'immobile si articola su due livelli, ha una superficie coperta di circa mq.46 e un'altezza in gronda di m.8,20. All'interno è caratterizzato da un ampio vuoto-scala, retaggio della sua funzione tecnica, che, però, riduce sensibilmente la superficie utile del piano primo.

L'edificio è contraddistinto da un tetto a padiglione realizzato con doppia orditura di travi e travicelli di legno; le pareti portanti perimetrali sono in muratura mista di pietra e mattoni con spessore variabile di circa 40 cm al piano terreno e 36 cm al piano primo. Il solaio del piano primo, costituito da elementi in laterizio e travetti di cemento, si presenta con un buon grado di conservazione.

Urbanisticamente l'immobile ricade in Zona (A), agglomerati urbani di carattere storico ed è schedato "D3" come tipo d'intervento.



Per il regolamento edilizio è classificato in tipologia “di servizio di recente completamento” e come tipo d’intervento “D3”, con modificazioni esterne possibili: “nella ricomposizione è ammessa nuova soluzione per le coperture”.

OGGETTO DELL’INTERVENTO E SITUAZIONE ALL’ANNO 2017

La Delibera di GRT n.417/2012 (approvazione del Piano Operativo di Reinvestimento delle risorse del L.O.D.E. di Pisa, anno 2009) prevedeva il recupero finalizzato alla realizzazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica.

L’importo previsto per l’intervento, dalla citata delibera, è di euro 126.500,00.

Al momento della prima localizzazione il fabbricato era utilizzato, come magazzino, dalla Squadra Antincendio Volontari Asciano in virtù di una convenzione con il Comune che prevedeva il comodato d’uso. A seguito di detta situazione l’intervento fu procrastinato a nuova localizzazione, avvenuta, poi, con la Delibera della Giunta Regionale n.786/2018 che, di fatto, conferma il finanziamento previsto in precedenza.

PROGETTO, DESCRIZIONE GENERALE

Scopo del progetto, in ottemperanza alle normative di settore, è la realizzazione di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica. L’alloggio in progetto rientra nella categoria “Alloggi medi” delle Norme tecnico-economiche per l’E.R.P, Regione Toscana: tre posti letto (camera matrimoniale + camera singola) e una superficie utile di riferimento compresa tra 55 e 65 metri quadri.

Il progetto, in primo luogo, è stato articolato in considerazione di questi tre aspetti:

- Al fine di raggiungere la superficie necessaria per il corretto dimensionamento del nuovo alloggio l’attuale solaio del piano primo necessita di essere ampliato con parte dell’attuale vuoto-scale.
- L’intervento, anche alla luce dell’esiguo finanziamento previsto, utilizzerà la struttura esistente che rimane inalterata (salvo alcuni interventi migliorativi) ma andrà a ridisegnare gli spazi interni e completare l’immobile con i servizi necessari al nuovo uso.
- Le facciate, di semplice disegno, sono ormai parte “storica” del parco. Per questo e per l’economia dell’intervento si è deciso di salvare l’attuale composizione, per quanto possibile dalla nuova funzione svolta dall’immobile.

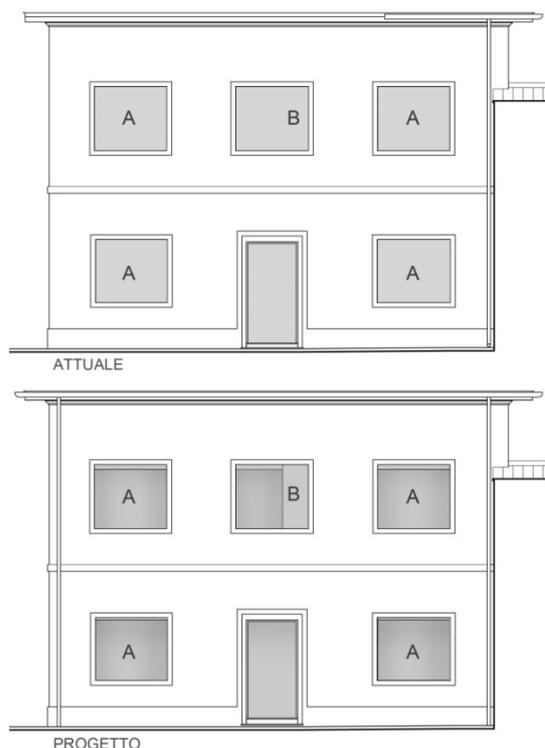
PROSPICIENZE ESTERNE

Come sopra accennato, l’intervento non apporterà modifiche sostanziali all’attuale composizione. Le cornici che delimitano le attuali finestre in vetro-mattone (A), saranno mantenute e al loro interno si collocheranno le nuove aperture necessarie all’alloggio.

Fa eccezione il lato sul Vicolo Corto dove l’attuale finestra con avvolgibile sarà chiusa per un miglior utilizzo dello spazio interno della camera matrimoniale e, al contempo, privilegiare la composizione del prospetto principale.

La finestra del bagno, per necessità di distribuzione interna, sarà limitata da un setto murario (B) intonacato con finitura tipo “marmorino” di colore più scuro e in accordo con il tono dei nuovi infissi.

Qui al lato uno schema delle luci attuali e delle nuove aperture.



Gli intonaci esterni saranno colorati con lo stesso tono (ocra gialla) esistente.

L'ALLOGGIO

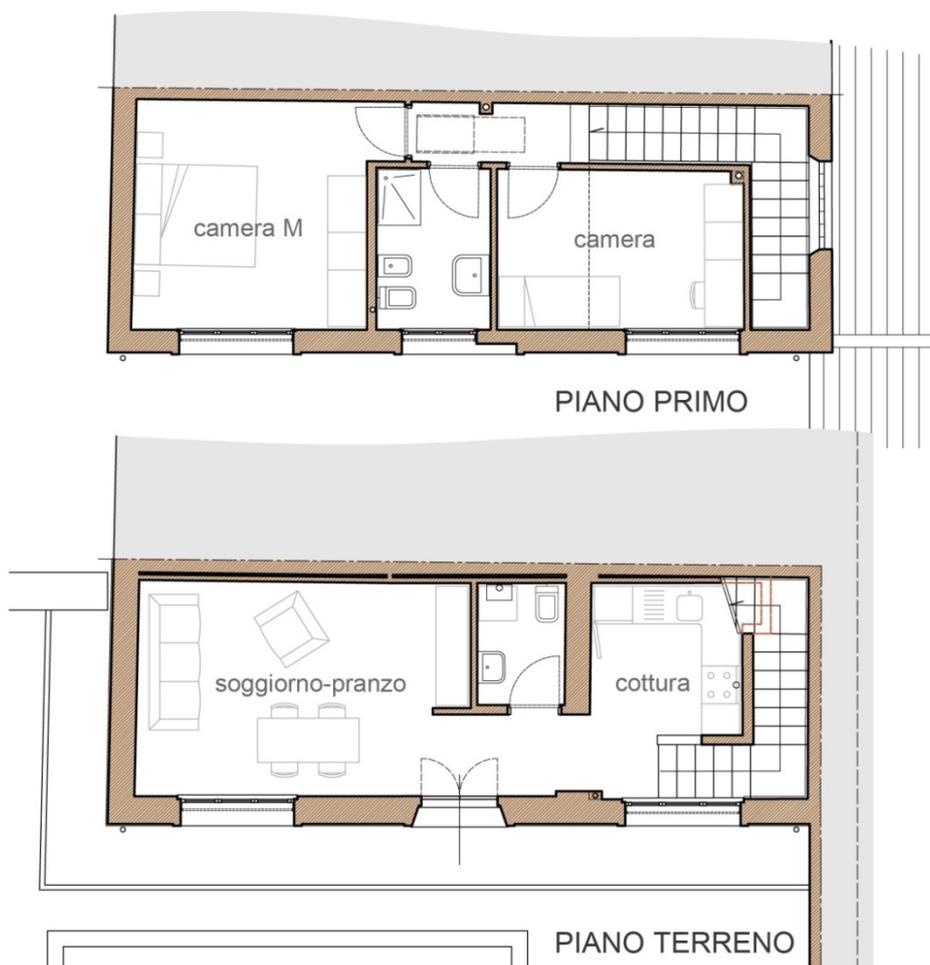
L'alloggio in progetto colloca gli spazi della "zona giorno" al piano terreno: ingresso, soggiorno-pranzo, zona cottura e un piccolo locale tecnico adibito anche a servizio igienico. Al piano primo sono previste le due camere (matrimoniale e singola) e un bagno dotato di angolo doccia. Detto livello è servito da una nuova scala, meno larga dell'esistente ma collocata nella stessa posizione.

La struttura della nuova porzione di solaio del piano primo sarà composta da travi di acciaio ancorate alla muratura e sorretta da un pilastro, sempre di acciaio, con relativo plinto di fondazione. Questa soluzione consentirà di non alterare la statica dell'edificio. Il progetto strutturale è stato affidato all'ing. Beatrice Carmassi di Pisa.

L'altezza dei soffitti ha consentito l'inserimento di controsoffittature in cartongesso che consentono anche un agevole passaggio delle tubazioni e gli impianti. Il contro-solaio del piano primo include la coibentazione termoacustica necessaria al corretto isolamento dell'alloggio.

Nel sottotetto è stata prevista una struttura praticabile, a uso tecnico, che funge anche da piattaforma di accesso alla copertura per la manutenzione in sicurezza (linea-vita). Vedi documentazione specifica. A tal fine è stato previsto l'inserimento di pannelli OSB/3 da 18 mm (per uso in ambiente umido) sopra lo scempiato di tavelle, al fine di rendere calpestabile il solaio di copertura ed evitare fenomeni di sfondamento.

A seguito della ristrutturazione la residenza avrà una superficie utile di mq. 34 al piano terreno e mq. 31 al piano primo per una superficie totale disponibile di 65 metri quadri. Tutti gli spazi abitabili hanno una superficie aerante-illuminante maggiore-uguale a 1/8 della superficie del locale. Fa eccezione il servizio igienico a piano terreno che è dotato d'impianto di ventilazione forzata



IMPIANTO TERMICO – CONTENIMENTO ENERGETICO

Il progetto è stato redatto come riqualificazione energetica dell'involucro edilizio, riguardante l'isolamento interno o d'intercapedine, con incidenza inferiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva e con nuova installazione del generatore.

È previsto un impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, la caldaia murale da interno è del tipo a condensazione (24 KW). Il sistema è dotato di termo-regolatori per singolo ambiente. Come terminali sono previsti radiatori su parete interna.

Per ogni dettaglio si rimanda alla relazione dello specifico progetto termico e per il contenimento energetico redatto dall'Ing. Beatrice Carmassi di Pisa.

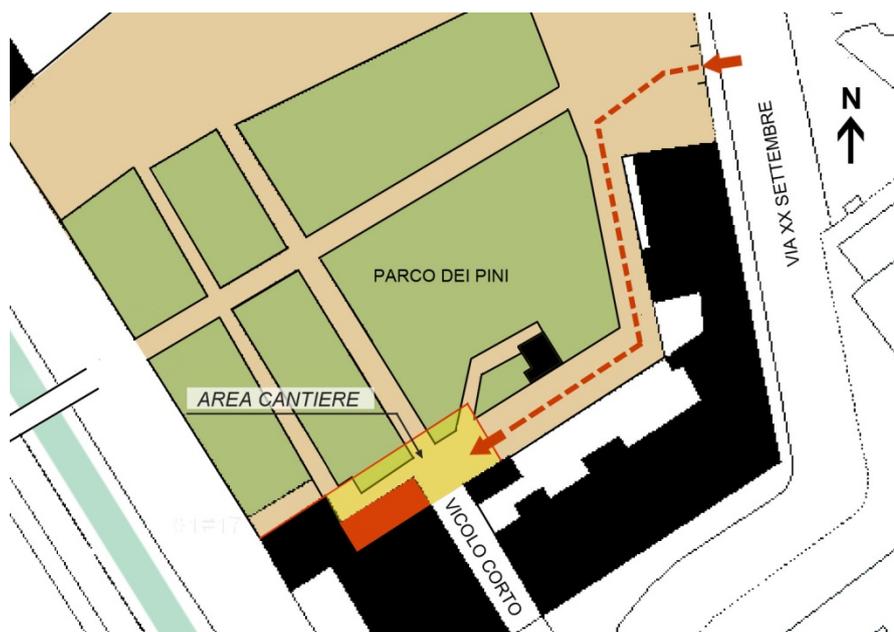
ALTRI IMPIANTI

- I servizi igienici e le cucine saranno opportunamente collegati alle tubazioni pubbliche presenti lungo l'asse Nord-Sud di Parco dei Pini. Sono allegati al progetto i grafici con gli schemi degli impianti di smaltimento.
La società Acque S.p.a., gestrice della rete pubblica, con lettera del 24/01/2019 ha espresso parere favorevole per l'allaccio delle acque reflue domestiche alla fognatura nera esistente.
- Per il rispetto dei Requisiti acustici passivi si rimanda alla specifica relazione allegata al progetto.
- Per le verifiche sulla fruibilità degli alloggi, Legge 13/1989, si rimanda alla specifica documentazione allegata.

ACCESSO E AREA DI CANTIERE

Per consentire le necessarie lavorazioni e gli allestimenti previsti, l'area di cantiere si estenderà per circa 4-5 metri dal fronte principale del fabbricato e per circa 10-11 metri dal suo lato Est. Su questo si troverà l'accesso riservato agli automezzi che raggiungeranno l'area in questione proseguendo dall'ingresso del parco posto su di un lato della via XX Settembre. Vedi planimetria sotto riportata.

Indicazioni dettagliate dell'area di cantiere saranno fornite con il Piano di coordinamento e i relativi allegati grafici.



Necessariamente, per il tempo dei lavori, dovrà essere chiuso l'accesso al parco dal Vicolo Corto.

DATI INERENTI AL QUADRO TECNICO ECONOMICO (QTE 0/1)

SU superficie utile alloggio	mq.	61,00
SNR di pertinenza all'alloggio (scale interne sottotetto non abitabile)	"	20,00
SP parcheggio coperto	"	non presente
SC primario	"	81,00
SC secondario	"	75,00

Il finanziamento, per un totale di € 126.500,00, sarà utilizzato secondo il seguente schema di previsione:

QTE 0-1 programma d'intervento e progetto esecutivo

PRIMARIO	%	
CRP		63.900,00
Spese tecniche	13	8.037,00
Rilievi e indagini	3,5	2.236,50
Imprevisti	15	6.390,00
Urbanizzazioni e allacciamenti	10	6.844,97
Totale		87.678,47
SECONDARIO		
CRS		23.500,00
Spese tecniche	13	3.055,00
Imprevisti	10	2.350,00
Totale		28.905,00
TOTALE (primario+secondario)		116.583,47
IVA		9.916,53
TOTALE +IVA		126.500,00

*

* Pari al programma di finanziamento

Pisa, 19/04/2019



Il progettista
Arch. Stefano Giovannoni (APES)