

COMUNE DI NAPOLI

ATTREZZATURA AD USO PUBBLICO

Art. 56 N.T.A. del P.R.G. di Napoli - D.G.C. n° 1882/2006 - e smi
PORZIONE DI IMMOBILE VIA MONTEDONZELLI 46/48 - NAPOLI
Approvazione Fattibilità FASE I - D.G.C. n° 483 del 29.12.2020

PROGETTO ESECUTIVO

PROPRIETA' E PROPONENTE:

CONCRETA SVILUPPO S.R.L.
Il progettista
Dott. Vincenzo Basio

ELABORATO:

DG - DOCUMENTI GENERALI E RELAZIONI SPECIALISTICHE
Relazione tecnica sulle opere architettoniche

SCALA:

ELABORATO:

ES.DG.R.02

NAPOLI	ELABORATO	VISTO	APPROVATO
DATA	Ottobre 2023	Ottobre 2023	Ottobre 2023
SIGLA			
MODIFICHE	1	30 Gennaio 2024	30 Gennaio 2024
	2		
	3		

FORMATO:

A4

FILE:

ES.DG.R.02.doc

ARCHIVIO:

06/17 - 470

PROGETTAZIONE:



Ing. Nicola Salzano de Luna
Arch. Maria Rosaria Salzano de Luna



INDICE

LISTA DELLE FIGURE	I
1 PREMESSE	1
1.1 GENERALITA'	1
1.2 INDIVIDUAZIONE AMBITO D' INTERVENTO - OBIETTIVI DELLE OPERE	2
2 INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO	6
2.1 ANALISI URBANISTICO - VINCOLISTICA	6
2.2 FATTIBILITA' DELL' INTERVENTO	7
3 STATO DEI LUOGHI E LEGITTIMITA'	9
3.1 L' INTERA PARTE EDIFICATA DEL LOTTO: STATO DEI LUOGHI	9
3.2 LEGITTIMITA' DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE	13
4 DISPONIBILITA' DELL' AREA E DEI VOLUMI	14
5 DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO	15
5.1 GENERALITA'	15
5.2 DATI METRICI DI PROGETTO - CONFORMITA' DELLE OPERE	16
5.3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE - CRITERI AMBIENTALI MINIMI	20
5.4 ASPETTI ARCHITETTONICI E DISTRIBUTIVI	21
5.5 ASPETTI STRUTTURALI	24
5.6 TECNICHE COSTRUTTIVE E CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI DEI MATERIALI	25
5.7 SOLUZIONI TECNICHE DI DETTAGLIO	28
6 REQUISITI IGIENICO SANITARI	30
7 ACCESSIBILITA' - BARRIERE ARCHITETTONICHE	31
8 TIPOLOGIA D' INTERVENTO	34

LISTA DELLE FIGURE

Figura 1 - Foto aerea del contesto territoriale collinare cittadino con evidenziato il lotto d'intervento	2
Figura 2 - Estratto dal PMM del Comune di Napoli - Tav. 6 di Zonizzazione - Sottozona Bb	6
Figura 3 - Estratto dal PMM del Comune di Napoli - Tav. 8 di Specificazioni - Attrezzature Interesse Comune	7
Figura 4 - Vista aerea: in riquadro giallo l'intero lotto d'intervento - in rosso la porzione individuata come Attrezzatura	9
Figura 5 - I due Corpi A e B dell'edificato esistente: in rosso la porzione da cielo a terra individuata come Attrezzatura	10
Figura 6 - Vista del lotto da via Montedonzelli con evidenziata in rosso la porzione del Corpo A di "Attrezzatura"	11
Figura 7 - L' odierno ingresso pedonale al "Corpo "A" da via Montedonzelli, adiacente la porzione individuata come "Attrezzatura"	12
Figura 8 - Stralcio Tav. 8 di Specificazioni ricevuta dal Servizio Pianificazione Generale con individuazione della Attrezzatura - Evidente che la cartografia di base non corrisponda all'effettiva sagoma del costruito.	17
Figura 9 - Georeferenziazione della perimetrazione della Tavola di Specificazioni sul rilievo topografico eseguito di recente - Anche qui si evidenzia la non corrispondenza della parte individuata come "Attrezzatura" e la sagoma rilevata ed effettiva dell'edificio	18
Figura 10 - Regolarizzazione della perimetrazione della Tavola di Specificazioni sul rilievo topografico eseguito di recente	19
Figura 11 - Render dell'intervento di progetto con evidenziata la porzione di edificio dedicata all'Attrezzatura	23
Figura 12 - Render dell'intervento: ingresso al Poliambulatorio dal viale a settentrione	24

1 PREMESSE

1.1 GENERALITA'

Il presente documento costituisce la "Relazione Tecnica sulle Opere Architettoniche" a corredo del Progetto Esecutivo avente ad oggetto la realizzazione di un' **"Attrezzatura ad uso pubblico ai sensi dell'art. 56 delle NTA al PRG del Comune di Napoli, da destinare a Poliambulatorio Medico"**, mediante la ristrutturazione edilizia con conservazione dell' involucro della sagoma e stesso volume di una porzione di immobile ubicato in via Montedonzelli, 46/48.

Proponente l'iniziativa è la Concreta Sviluppo Srl, oggi piena proprietaria dell'intero immobile, avendolo acquistato con atto per Notaio Paolo Morelli del 23.12.2020, a risoluzione del contratto di leasing in essere e regolare autorizzazione dalla precedente proprietà, inizialmente inoltrati.

Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 323 dell'11/06/2004, pubblicato sul BURC n° 29 del 14.06.2004, è stata infatti approvata la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Napoli. Tale strumento urbanistico, all'art. 56, comma terzo delle Norme Tecniche di Attuazione, specifica la disciplina in tema di Attrezzature pubbliche e/o assoggettate ad uso pubblico, di cui al DM 2 aprile 1968 n° 1444 ed alla L.R. n° 14 del 1982 e smi, consentendo interventi diretti da parte dei privati su immobili a ciò destinati e prevedendo l'assoggettamento degli stessi ad uso pubblico, attraverso la stipula di apposite Convenzioni che ne disciplinino l'uso.

Successivamente, con Deliberazione di Giunta Comunale n° 1882 del 23.03.2006, è stata approvata la **"Procedura per l'istruttoria e l'approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico e degli schemi di convenzione di cui all'art. 56 comma terzo e art. 17 comma quarto delle Norme di Attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale"** e relative modifiche ed aggiornamenti approvati con D.G.C. n° 160 del 14.03.2014 e D.G.C. n° 3 del 08.01.2016.

Sulla scorta di quanto sopra è stato redatto il Progetto Preliminare - I Fase - come previsto dalle suddette procedure e che, a seguito di regolare istruttoria da parte del competente Servizio Tecnico Comunale, è sfociato nella Delibera di Giunta Comunale n° 483 del 29.12.2020, di **"Approvazione della fattibilità del progetto per un'attrezzatura ad uso pubblico adibita ad 'Ambulatorio Medico Specialistico' in via Montedonzelli 46/48 - Napoli (NCT F. 96 - p.la 155), ricadente nel Foglio n° 13 della Tav. 8 - Specificazioni - del PRG tra gli 'immobili destinati ad istruzione, interesse comune, parcheggi', ai sensi dell'art. 56 delle Norme della Variante Generale. Approvazione dello Schema di Convenzione: Procedura di cui alle Delibere di Giunta Comunale n° 1882/2006, n° 160/2014 e n° 3 del 03.01.2016"**.

Ciò ha consentito di dare seguito alle successive fasi previste per la procedura specifica, di cui al Progetto Esecutivo che si va a descrivere nella presente Relazione.

1.2 INDIVIDUAZIONE AMBITO D' INTERVENTO - OBIETTIVI DELLE OPERE

Il lotto d'intervento è posto verso il margine nord-occidentale del centro urbano cittadino, nel quartiere "Arenella" che, insieme al "Vomero" costituiscono l'attuale *Municipalità n° 5*.

L'assetto fisico dei due quartieri inglobati nella Municipalità è il risultato di un'espansione concentrata essenzialmente negli anni cinquanta e proseguita sino ai primi anni settanta del secolo scorso, frutto di decisioni maturate per porre rimedio alle problematiche abitative causate dai danni e dalle distruzioni del secondo conflitto mondiale nel centro storico, quando si diede corso ad una sequenza di ampliamenti del tessuto urbano che coinvolsero proprio questa parte di territorio cittadino.

La città costruita a nord ed ovest del nucleo storico concentra la parte più significativa di questa espansione, che si rese necessaria all'epoca per sistemare il consistente numero di sfollati e senzatetto resi tali dalle imponenti ed estese devastazioni belliche.



Figura 1 - Foto aerea del contesto territoriale collinare cittadino con evidenziato il lotto d'intervento

Tra il 1962 ed il 1963, con l'approvazione della Variante per le zone del Vomero, Arenella, Posillipo e Fuorigrotta, si avviò una rapida urbanizzazione delle zone periferiche collinari cittadine che poi, negli anni immediatamente successivi, si estese ancor di più verso l'interno nelle zone dei Colli Aminei e di Capodimonte: una nuova città intermedia, tra tessuto storico ed antichi sobborghi agricoli, si andò così a formare rapidamente, allacciandosi saldamente alla città storica e di fondazione, anche mediante

l'adeguamento e l'ammodernamento della rete infrastrutturale dei collegamenti.

Il nuovo Polo Ospedaliero ancora più a settentrione, la realizzazione della Tangenziale e della più recente rete su ferro della metropolitana cittadina contrassegnano oggi questo territorio come decisamente urbanizzato ed inglobato nel centro urbano, facendo traslare l'appellativo di "periferia" al territorio ancora più interno verso settentrione ed occidente.

Via Montedonzelli è una strada che si sviluppa su di un antico tracciato, lungo la direttrice nord-sud del versante collinare vomerese settentrionale, con andamento centrale e grossomodo parallelo al primo tratto di via Domenico Fontana e di via Pietro Castellino, strade alle quali si raccorda in più punti mediante traverse private o pubbliche, oltre che nella parte iniziale e sommitale.

Il lotto d'interesse è posto all'incirca a metà dello sviluppo lineare della strada, proprio di fronte alla stazione della Metropolitana, che da essa ne trae la denominazione: "*Stazione Montedonzelli*".

Le previsioni del PRG in materia di attrezzature contenute nella *Tav. 8 - Specificazioni* - configurano l'insieme delle Opere Pubbliche o di Uso Pubblico destinate a soddisfare il fabbisogno di Standard.

La porzione di immobile oggetto della presente progettazione è infatti individuata al Foglio 13 della *Tavola 8 "Specificazioni"* della Variante, tra le attrezzature di quartiere, come immobile destinato a istruzione, interesse comune e parcheggi, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 ed alla Legge Regionale n. 14/1982 e ss.mm.ii., del quartiere Arenella che, insieme a quello del Vomero, costituiscono la Municipalità n° 5 della città.

In altri termini e sostanzialmente, la Tavola indica le opere pubbliche e quelle ad uso pubblico che rispondono al fabbisogno di standard urbanistico. A tal fine, per le attrezzature assoggettate ad uso pubblico, le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della Variante, all'art. 56, prevedono come alternativa all'esproprio, in un quadro operativo più snello e meno oneroso per la PA, la possibilità da parte del proprietario di operare a mezzo intervento diretto, previa stipula con l'Amministrazione Comunale di apposita Convenzione che disciplini l'uso dell'attrezzatura stessa.

Nel quadro normativo e regolamentare vigente, spetta pertanto in generale all'Amministrazione Comunale:

- ✓ l'attuazione delle stesse opere;
- ✓ la decisione in merito alla tipologia e alle caratteristiche dell'attrezzatura da realizzare nell'ambito delle categorie indicate dal PRG;
- ✓ l'opzione di assoggettamento ed uso pubblico dell'immobile, quale possibilità attuativa prevista dall'art. 56 del PRG, con stipula di Convenzione con i proprietari;
- ✓ la determinazione in ordine ad entità e modalità di assoggettamento.

Il percorso avviato dalla CONCRETA SVILUPPO SRL si è sviluppato proprio nell'ottica dell'assoggettamento, con l'attivazione dell'iter di approvazione di opere convenzionabili.

Con deliberazione n° 483 del 29.12.2020 la Giunta Comunale di Napoli, all'esito di un articolato percorso sviluppato tra l'Amministrazione Comunale ed il proponente, sulla base delle condizioni e

prescrizioni dettate dalla specifica Conferenza di Servizi indetta, ha approvato la fattibilità della proposta per una attrezzatura ad uso pubblico di interesse comune, adibita ad *"Ambulatorio Medico Specialistico"*, nella porzione di un immobile sito in via Montedonzelli, 46/48, oltre al relativo Schema di Convenzione.

Con tale approvazione si è chiusa positivamente la prima fase dell'iter previsto dalla disciplina specifica come adottata dal Comune di Napoli. La fattibilità ha riguardato la porzione dell'immobile destinata ad attrezzatura, stralciando la parte non destinata dal progetto ad uso pubblico ex art. 56 NTA Variante al PRG - edificio civile - soggetto a Permesso di Costruire - la cui procedura è stata avviata presso lo Sportello Unico Edilizia, Pratica Edilizia n° 2021/2017, la cui istruttoria è già in avanzata fase di definizione ed il cui rilascio resta comunque subordinato all' approvazione della porzione di Attrezzatura ed alla stipula della Convenzione.

La seconda fase invece comporta l'obbligo, in capo al proponente, di presentare al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale ed Attuativa, quale unità organizzativa competente del Comune di Napoli, di un Progetto Definitivo soggetto a specifica istruttoria, anche se, con l' Amministrazione insediatasi di recente e con il nuovo Organigramma approvato degli uffici del Comune di Napoli, le competenze per i suddetti adempimenti sono passate all' *"Area Trasformazione Urbana e Politiche dell' Abitare"* ed al *"Servizio Rigenerazione Urbana sostenibile e beni comuni"*.

In questa fase vanno rispettati ulteriori e precisi obblighi.

Per tale fase è stata concertata con il Comune di Napoli, dato il subentro del nuovo Codice degli Appalti Pubblici - Legge n° 36/2023 - la possibilità di presentare direttamente un Progetto Esecutivo, inclusivo degli studi specialistici del Definitivo, ai fini dell' acquisizione autonoma dei pareri/assensi ed autorizzazioni ancora necessari, regolarmente corredata da verbale di verifica e validazione.

In aggiunta, resta sempre l'obbligo di presentare uno Schema di Convenzione, come perfezionato in esito a tale progettazione.

Tra gli obblighi disciplinati in Convenzione, in particolare sussiste l'onere della progettazione delle opere, uniformandosi alla disciplina dei lavori pubblici, oltre che delle verifiche e validazioni dei progetti posti a base di gara. Altro obbligo di rilievo ai fini procedurali è quello di attuare una gara ad evidenza pubblica in relazione al costo di realizzazione delle attrezzature ad uso pubblico stimato sulla base di un computo metrico estimativo e del relativo Quadro Economico.

Le disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici, nel caso in specie, si applicano ai sensi dell'art. 13, comma 7, del D.Lgs. 36/2023 ed il Proponente assume il ruolo di Stazione Appaltante ai sensi del medesimo decreto legislativo.

A tal fine sono state computate nel Progetto Esecutivo le opere di urbanizzazione secondaria, corrispondenti ai lavori da effettuarsi quali parti autonome e distinte dall'investimento complessivo.

Con la sottoscrizione della Convenzione il proponente assume quindi, in via diretta, la gestione della procedura ad evidenza pubblica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto del D.Lgs. n° 36/2023 e ss.mm.ii., con particolare riferimento a quanto indicato nell' Allegato I.12 ed alla

disciplina prevista per i contratti di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 50, comma 1, e nel rispetto dei principi stabiliti nella parte IV del decreto legislativo medesimo.

Ancora tra gli obblighi in capo al Proponente vi è l'individuazione del Responsabile Unico del Progetto ex art. 15 10 del D.Lgs. 36/2023, a cui sono affidati i compiti previsti dalla normativa limitatamente al rispetto delle norme del codice dei contratti pubblici alla cui osservanza la Stazione Appaltante (in questo caso Concreta Sviluppo srl) è tenuta. Sempre a questa spetterà, a mezzo di figure idonee, ogni altro onere inerente la fase di esecuzione e di verifica dell'intervento.

Si riportano di seguito i riferimenti normativi e regolamentari specifici dell'intervento in questione:

- *Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n° 1444; - Legge Regionale n° 14/1982 e ss.mm.ii.;*
- *Art. 56, comma terzo, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvate con DPGR n° 323 del 11.06.2004;*
- *Delibera di Giunta Comunale n° 1882 del 23.03.2006;*
- *Delibera di Giunta Comunale n° 160 del 14.03.2014;*
- *Delibera di Giunta Comunale n° 3 del 08.01.2016.*

Si rinvia anche ai contenuti di cui alla :

- *Delibera di Giunta Comunale n° 483 del 29.12.2020 ed alla bozza di Convenzione in essa approvata.*

2 INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO

2.1 ANALISI URBANISTICO - VINCOLISTICA

Sotto il profilo edilizio, urbanistico e vincolistico, l'area d'intervento risulta normata come di seguito.

- Nella Tav. 6 di Zonizzazione alla Variante generale al PRG, l'area ricade in zona "B - Agglomerati urbani di recente formazione", sottozona "Bb - Espansione recente", normate rispettivamente agli artt. 31 e 33 delle NTA allo strumento urbanistico;

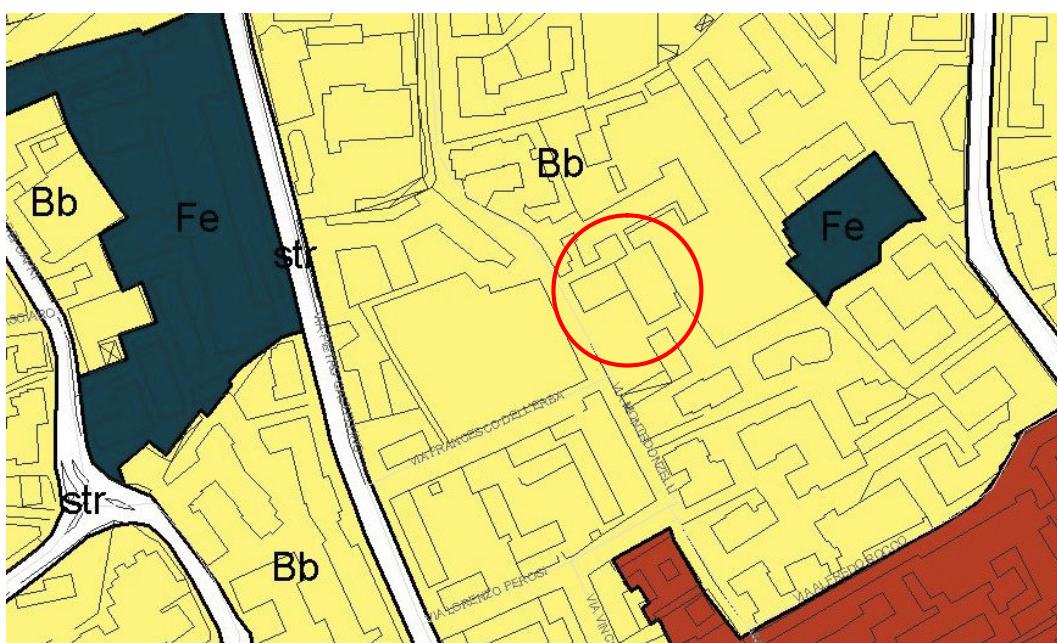


Figura 2 - Estratto dal PMM del Comune di Napoli - Tav. 6 di Zonizzazione - Sottozona Bb

- Nella Tav. 8 di Specificazioni, un piccolo rettangolo all'estremità nord occidentale del "Corpo A" risulta individuato come "Attrezzatura esistente - Interesse comune", con rimando all'art. 56 della Normativa di piano;
- Nella Tav. di Vincoli geomorfologici, l'area risulta classificata come "Stabile" e nel PSAI vigente dell' Autorità di Bacino della Campania - aggiornamento gennaio 2015 - non risulta essere mappata da alcun tipo di rischio frana o idrogeologico;
- Nelle Tavv. di vincoli Archeologici, Ambientali e Paesaggistici, il lotto non risulta sottoposto ad alcuna disciplina di tutela, né tantomeno inserito in alcun Parco Urbano.

Come già anticipato in premessa, l'intervento in questione interessa la porzione di immobile individuata come Attrezzatura assoggettata ad uso pubblico dallo strumento pianificatorio vigente, secondo quanto al comma 3 dell'art. 56 delle NTA al PRG.

Per la restante volumetria insistente sul lotto, esclusa dalla Tav. 8 di Specificazioni, è stata presentata, a latere del presente progetto, Istanza di Permesso di Costruire al competente Servizio Sportello

Unico Edilizia Privata, per un intervento di demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, ai sensi dell'art. 5 della LRC n° 19/2009 e s.m.i, assunta alla Pratica Edilizia n° 2021/17.

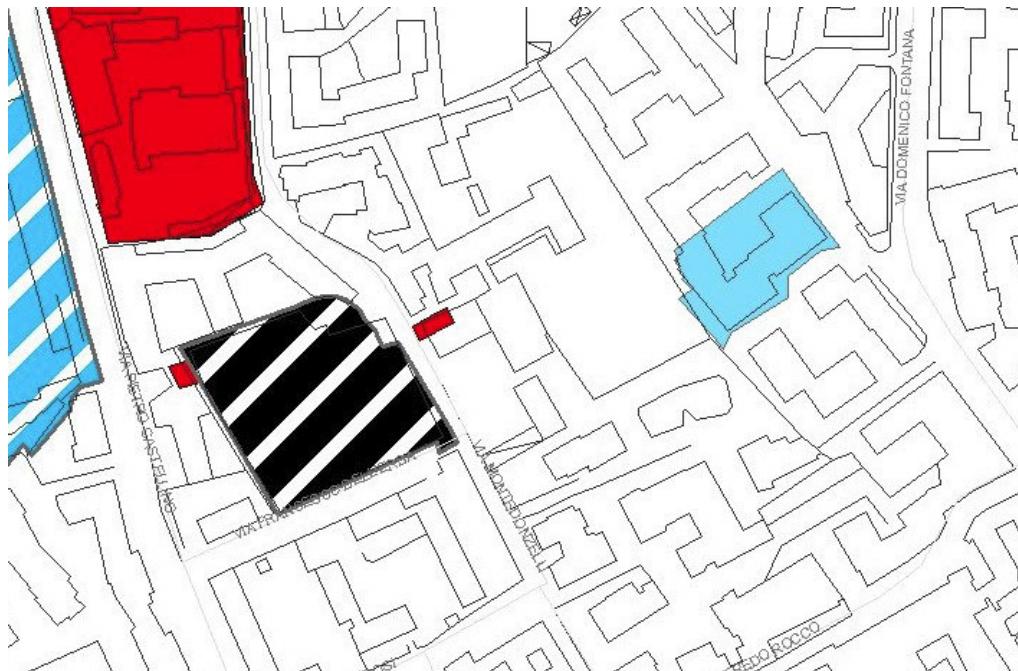


Figura 3 - Estratto dal PMM del Comune di Napoli - Tav. 8 di Specificazioni - Attrezzature Interesse Comune

2.2 FATTIBILITA' DELL' INTERVENTO

Da quanto esposto nel paragrafo precedente, si evidenzia che la porzione di immobile in argomento ricade in zona B - sottozona Bb e sia individuata nella Tav. 8 di Specificazioni come *"Attrezzatura esistente d'interesse comune"*, normata all'art. 56.

Quest'ultimo articolo, al comma 2, regolamenta le trasformazioni fisiche consentite per tutte le zone di PRG, ad eccezione della zona A:

- *Nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti;*
- *Gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelle che occorrono per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore.*

L'area d'intervento ricade in zona Bb dove la norma consente interventi sino alla ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti.

L'intervento proposto è riconducibile proprio alla categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia, con conservazione dell'involucro della sagoma ed a parità di volume esistente, così da rendere la

porzione di edificio funzionalmente autonoma nella sua fruibilità, destinandola ad "**Ambulatorio Medico Specialistico**", quale **Attrezzatura di tipo socio - sanitario di quartiere** a servizio dell'intenso edificato abitativo presente nel contesto urbano.

La scelta della tipologia d'intervento edilizio - **ristrutturazione edilizia con conservazione dell'involucro della sagoma ed a parità di volume** - è stata dettata dalle limitatissime dimensioni della superficie territoriale individuata dal Piano Regolatore, oltremodo in una porzione di territorio cittadino altamente urbanizzata.

L'ipotesi infatti di ricostruire il volume dell' Attrezzatura anche con incrementi volumetrici, per conseguire migliori e più idonei requisiti, come del resto il combinato disposto degli artt. 33 e 56 consentirebbero, non è risultata perseguitabile dal momento che le norme vigenti avrebbero inquadrato l'intervento edilizio come "*nuova costruzione*" ed in quanto tale assoggettata al rispetto delle distanze minime da strade, confini ed altre costruzioni, nel rispetto dei disposti del DM 1444/1968 e dal Regolamento Edilizio locale. Ciò avrebbe reso il lotto d'intervento - come già detto estremamente piccolo - completamente inedificabile e quindi inidoneo a conseguire la realizzazione di qualsiasi tipo di Attrezzatura a servizio del quartiere.

Si è preferito quindi proporre la conservazione dell'involucro della sagoma e la parità del volume esistente, in un' operazione di ristrutturazione che rendesse il corpo di fabbrica fruibile autonomamente, nella destinazione d'uso di "**Attrezzatura di quartiere**" impressa dallo strumento urbanistico, organizzando i livelli in esso ricavati in **Studi Medici Specialistici**, quale **Servizio Socio - Sanitario** utile alla collettività ed ai nuclei familiari del quartiere di riferimento.

La "**Fattibilità dell'intervento**" è stata oltremodo confermata e ratificata dalla Delibera di Giunta Comunale n° 483 del 29.12.2020, già richiamata in premessa, di approvazione della proposta preliminare di "**Ristrutturazione edilizia a parità di sagoma**" della porzione di edificio interessata, le cui conclusioni si riportano di seguito:

1. *Approvare alle condizioni e con le prescrizioni di cui alla Conferenza di Servizi la Fattibilità del Progetto per un'attrezzatura ad uso pubblico adibita ad "Ambulatorio Medico Specialistico" in via Montedonzelli, 46/48 - Attrezzatura esistente - ricadente nella Municipalità n° 5 - Vomero Arenella, nel F. 13 della Tav. 8 - Specificazioni del PRG, ai sensi dell' art. 56 delle NTA della Variante. Approvazione del relativo Schema di Convenzione PG/798278 dell' 1.12.2020. Procedura di cui alla Delibere di Giunta Comunale n° 1882/2006, n° 164/2014 e n° 3/2016 - Fase Prima*
2. *Individuare nel servizio Pianificazione Urbanistica Generale e beni comuni le competenze per gli adempimenti di cui alla II Fase dettata dalle Delibere di Giunta Comunale n° 1882/2006, n° 164/2014 e n° 3/2016*

Con l' Amministrazione insediatasi di recente e con il nuovo Organigramma approvato degli uffici del Comune di Napoli, le competenze per i suddetti adempimenti sono passate all' "*Area Trasformazione Urbana e Politiche dell' Abitare*" ed al "*Servizio Rigenerazione Urbana sostenibile e beni comuni*".

3 STATO DEI LUOGHI E LEGITTIMITÀ'

3.1 L' INTERA PARTE EDIFICATA DEL LOTTO: STATO DEI LUOGHI

L' area d'intervento, come si evince dalla foto aerea di maggior dettaglio riportata di seguito, è costituita da un lotto di forma pressoché rettangolare, con uno dei lati corti, verso occidente, lambente via Montedonzelli ed i due lati lunghi confinanti rispettivamente a meridione con immobile di proprietà della stessa Concreta, a nord con viale condominiale con il vicino Condominio Immobiliare Montedonzelli srl, ed infine ad oriente con il cosiddetto "giardino di tufo", di proprietà condominiale all'insieme delle suddette proprietà.



Figura 4 - Vista aerea: in riquadro giallo l'intero lotto d'intervento - in rosso la porzione individuata come Attrezzatura

Sul lotto insiste oggi un corpo di fabbrica d'impianto ad "L" capovolta, con un braccio verso il confine orientale del lotto e l'altro a settentrione, andando a disegnare così uno spazio libero a sud - est, in parte impegnato da un viale d'accesso ed in parte da un'area cortilizia dalla quale si ha accesso all'edificio in più punti ed anche mediante un corpo scala ed ascensori esterni dall' impianto ellittico.

La peculiare morfologia dell'area, tra l'altro ripetitiva nei lotti limitrofi, con andamento degradante e rialzato da oriente ad occidente rispetto alla quota della strada, caratterizza l' assetto dei volumi ivi esistenti, sorti nel 1961 con regolare Licenza Edilizia ed Abitabilità, come Istituto scolastico con

annessa Chiesa e poi trasformati, mediante successivi titoli legittimanti, in un complesso terziario di uffici tra il 2003 ed il 2005.

Per semplicità di descrizione, con riferimento all'immagine che segue, si denomina "Corpo A" la porzione di fabbricato posto tra la strada pubblica ed il confine settentrionale e "Corpo B" l'ala verso oriente del lotto che prospetta sul "giardino di tufo" condominiale.



Figura 5 - I due Corpi A e B dell'edificato esistente: in rosso la porzione da cielo a terra individuata come Attrezzatura

Il "Corpo A" allo stato è costituito da 3 livelli di cui l'ultimo, sebbene d'impianto più piccolo, di notevole altezza interna: un seminterrato adibito ad auditorium e spazi connessi, un piano terra distribuito in grandi aule rettangolari ed un primo piano, quello di altezza maggiore, organizzato in un grande open - space.

Un piccolo rettangolo nell'angolo nord-occidentale del "Corpo A", come evidenziato nell'immagine riportata in precedenza con un rettangolo rosso, risulta individuato come Attrezzatura ed è la porzione di immobile interessata dal presente intervento.

La peculiare configurazione volumetrica di questo corpo è conseguenza del riadattamento del volume della Chiesa della costruzione originaria degli anni '60 alle mutate esigenze di spazi comuni per uffici, avvenuta con la più recente ristrutturazione. Per quanto il fronte sulla strada dell'edificio si presenti con una facciata perfettamente rettangolare, la copertura di questo corpo è a doppia falda con lieve

inclinazione, altezza al colmo di ca 16,00 mt rispetto allo 0,00 posto all'ingresso carrabile al lotto, nella sua parte più bassa.

Le dimensioni della superficie territoriale individuata dal PRG sono riconducibili ad una forma rettangolare piuttosto irregolare, con larghezza variabile tra 5,65 e 6,05 mt e lunghezza compresa tra 14,30/14,60 mt, per una superficie complessiva di ca 85,00 mq.

Allo stato odierno il volume della parte di attrezzatura si compone di tre livelli, seminterrato, terra e primo, quest'ultimo di altezza media di oltre 9,00 mt.



Figura 6 - Vista del lotto da via Montedonzelli con evidenziata in rosso la porzione del Corpo A di "Attrezzatura"

Il "Corpo B" ha analoga forma rettangolare, con una lieve rientranza nell'angolo sud-est ed un maggior sviluppo in elevazione a carattere più regolare.

Esso infatti si compone di sette livelli, oltre alcuni volumi in copertura, e precisamente: un seminterrato nel quale sono organizzati alcuni ambienti correlati all'auditorium del "Corpo A", oltre archivi e locali tecnici; un piano terra, piano primo e relativo ammezzato, secondo e terzo; seguono poi i piani quarto e quinto d'impianto più piccolo, in quanto arretrano sui fronti est ed ovest formando dei loggiati, ed infine, in copertura e solo verso oriente, i volumi tecnici dei due corpi scale ascensori che servono l'intero edificio, collegati da alcune tettoie al di sotto delle quali sono posti gli impianti tecnologici.

Tutti i livelli dell'edificio, sia corpo "A" che "B". sono organizzati ad uffici, a meno del livello seminterrato nel quale, come già detto, è presente un auditorium, archivi e locali tecnici.

L'intero fabbricato, data la morfologia del lotto, gode di più ingressi: il primo, di natura pedonale, è posto su via Montedonzelli centralmente al "Corpo A": mediante una piccola scala esterna, si accede al secondo livello dell'ala.

Sul fronte sud-orientale del lotto un viale carrabile in pendenza raccorda la quota della strada al piano terra(secondo livello) dei due edifici ed alla quota rialzata dell'area cortilizia, dalla quale si accede direttamente all'atrio del "Corpo B", con un ingresso ad occidente ed uno a meridione. Nell'angolo interno di congiunzione tra i due corpi di fabbrica, nell' area esterna scoperta è posto un volume semiaperto di forma ovoidale che sviluppa al suo interno una ulteriore scala aperta e due ascensori che servono il primo livello seminterrato ed il piano terra di entrambe le ali di edificio.



Figura 7 - L'odierno ingresso pedonale al "Corpo "A" da via Montedonzelli, adiacente la porzione individuata come "Attrezzatura"

Al di sotto della parte di area cortilizia rialzata ed in adiacenza a via Montedonzelli esiste un piccolo corpo di fabbrica seminterrato ed autonomo ad un unico livello, in parte destinato a Cabina Enel con accesso diretto dalla strada ed in parte a cabina di trasformazione a servizio dell'intero complesso terziario, con accesso dalla scala esterna posta nel cortile.

Per maggiori dettagli relativi alla odierna consistenza si rimanda al set di elaborati di Progetto Esecutivo "SL - Stato dei Luoghi" ed alla Documentazione Fotografica in esso contenuta.

E' bene sottolineare che, allo stato attuale della consistenza edilizia presente sul lotto, la porzione individuata come Attrezzatura dal PRG non presenta caratteristiche di autonomia funzionale rispetto alla restante volumetria, non essendo possibile accedervi autonomamente né tantomeno collegarsi verticalmente ai piani.

3.2 LEGITTIMITA' DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE

L'intera ed attuale consistenza del costruito sul lotto, come descritta in precedenza, risulta legittimata dai seguenti titoli:

1. *Licenza Edilizia n° 588 del 28.06.1961*
2. *Licenza di Abitabilità prot. n° 191/1962*
3. *Concessione Edilizia n° 207 del 18.03.2003*
4. *Variante con DIA prot. n° 5068 del 02.07.2003*
5. *Variante con DIA prot. n° 4712 del 14.07.2004*
6. *Ultimazione Lavori della Proprietà prot. n° 7585 del 13.12.2004*
7. *Integrazione Ultimazione Lavori prot. n° 7827 del 21.12.2004*
8. *Certificato di Agibilità con D.D. n° 54 del 01.02.2005*

4 DISPONIBILITA' DELL' AREA E DEI VOLUMI

Come maggiormente dettagliato nella Relazione Generale, la proprietà dell'area e del volume esistente in ristrutturazione è oggi in capo alla Concreta Sviluppo Srl, divenutane piena proprietaria a seguito di acquisto per esercizio anticipato del diritto di opzione relativo al contratto di locazione finanziaria in essere precedentemente, ottemperando all'impegno assunto in fase preliminare, di perfezionare l'acquisto prima del rilascio dei titoli abilitativi inerenti sia la parte privata che quella assoggettata ad uso pubblico, di cui al Progetto in questione, comunque prima della stipula della Convenzione.

Il Proponente l'iniziativa - CONCRETA SVILUPO SRL - è quindi oggi proprietaria dell'immobile, potendone disporre a pieno titolo.

Con la stipula della Convenzione il Proponente assume l' impegno dello sviluppo della progettazione e della completa realizzazione dell' opera, secondo i dettami del Nuovo Codice degli Appalti, nonché i conseguenti obblighi di *"Uso Pubblico"*, nella gestione della stessa, secondo quanto meglio dettagliato nello Schema di Convenzione correlato al Progetto Esecutivo.

5 DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

5.1 GENERALITA'

Il Progetto Esecutivo dell' Intervento di ristrutturazione edilizia con conservazione dell'involucro della sagoma e stesso volume dell' Attrezzatura di Quartiere - Poliambulatorio Medico Specialistico - in via Montedonzelli 46/48, si allinea e sviluppa i contenuti del Progetto preliminare, già approvato nella sua "Fattibilità", recependo ed ottemperando alle indicazioni, suggerimenti e prescrizioni impartite in Conferenza di servizi dai soggetti coinvolti.

Come si evince dalla successiva descrizione delle caratteristiche dell'edificio, il Progetto Esecutivo risponde e si allinea pedissequamente a quanto sviluppato nel preliminare, approfondendo chiaramente una serie di aspetti relativi ai materiali, ai particolari costruttivi, alle reti e gli impianti

L'intervento prevede la realizzazione di un Ambulatorio Medico nella porzione di edificio in ristrutturazione, mantenendone l' involucro della sagoma e stesso volume, attraverso l'introduzione di un nuovo scheletro strutturale interno e più impalcati nella importante altezza di alcuni livelli oggi esistenti nel corpo di fabbrica, con un adeguamento distributivo degli spazi interni alla nuova funzione socio - sanitaria impressa, accompagnato da un efficientamento energetico, nel rispetto dei requisiti minimi e delle norme di settore vigenti in materia.

Le scelte tecniche, a carattere distributivo e funzionale di progetto sono state discusse durante lo sviluppo della Progettazione Esecutiva, in alcuni incontri promossi con il Servizio Comunale referente dell'istruttoria e con i Servizi coinvolti negli obblighi convenzionali, in modo da rispondere al meglio a tutte le necessità ed ai requisiti richiesti nella presente stesura progettuale.

In via generale, come meglio dettagliato in seguito, ci si è orientati verso i seguenti obiettivi fondamentali:

- **Elevata qualità architettonica ed ambientale**
- **Ecosostenibilità dei materiali e delle tecnologie**
- **Efficienza energetica**

Per la progettazione dell'edificio e per tutte le opere ad esso correlate è stato assunto come modello il "green building", ossia organismo edilizio progettato, realizzato e gestito in maniera sostenibile ed efficiente, che non danneggi l'ambiente e riduca, per quanto possibile, l'impatto negativo sull'ambiente, sulla scia del principio "DNSH - Non arrecare danno significativo all' ambiente", andando a confluire in "Edifici ad energia quasi zero - NZEB nearly zero energy building", con l'obiettivo di perseguire le seguenti strategie progettuali:

- Organizzazione distributiva funzionale al servizio sanitario - assistenziale pubblico erogato, adeguata alla destinazione ed al contesto territoriale d'inserimento;
- Installazione di impianti tecnologici con requisiti e caratteristiche elevate in relazione al tema della sostenibilità (bassa energia incorporata, calibrazione delle prestazioni, flessibilità iniziale,

manutenibilità, evolutività, disassemblaggio, etc...);

- Uso di materiali bio-compatibili (ridotto impatto ambientale, bassa emissione di inquinanti, ...) e riduzione della produzione di rifiuti di cantiere;
- Efficienza energetica (riduzione consumi per il condizionamento, acqua, elettricità ecc.);
- Qualità e comfort degli ambienti interni (microclima, visione ecc.).
- Massimo riciclo, attraverso il riutilizzo del materiale proveniente dagli scavi e/o demolizioni, con un notevole risparmio in termini di risorse naturali - tempo e materia prima - e risorse energetiche, contraendo drasticamente anche i trasporti dei materiali di risulta o approvvigionamento e riducendo considerevolmente l'impatto delle lavorazioni nell'ambiente e nel particolare contesto urbano d'intervento;

Il Progetto Esecutivo, come prescritto dalla vigente normativa, costituisce la ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e, pertanto, definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare.

5.2 DATI METRICI DI PROGETTO - CONFORMITA' DELLE OPERE

Nel corso dello sviluppo della Proposta preliminare, il Servizio Pianificazione Generale del Comune ha fornito ai progettisti la georeferenziazione della Tavola 8 di Specificazioni al PRG, relativa alla superficie territoriale perimettrata come "Attrezzatura", che ha come base la cartografia aereofotogrammetrica, come del resto evincibile dallo stralcio riportato nella Fig. 8 successiva. Tale georeferenziazione individua una figura geometrica dalle dimensioni lievemente irregolari, che oltremodo non si allinea perfettamente alla effettiva consistenza del sottostante costruito.

Ricordando quanto riportato al paragrafo 2 sullo Stato dei Luoghi e relativa legittimità dell' intero immobile, è probabile che la base cartografica del Piano Regolatore riproduca ancora la sagoma dell'edificio (la Chiesa) realizzato con la Licenza Edilizia del 1961 e non risulti aggiornata alla più recente ristrutturazione terziaria avvenuta con i titoli edilizi degli anni tra 2003 e 2005.

Ad ogni modo, l'estensione dell'area di attrezzatura, secondo i dati georeferenziati di cartografia di PRG e le dimensioni che da essa ne scaturiscono, come riportati in Fig. 8, è pari ad **84,65 mq**.

Nel richiamare i riferimenti georeferenziati della Tav. 8 del PRG sul rilievo topografico eseguito di recente, sia del lotto che dei volumi ivi esistenti, la irregolarità dell'area reperita dal PRG rispetto al costruito realmente esistente è risultata essere ancor più macroscopica - Fig. 9.

Si è ritenuto quindi corretto e di buon senso, concertando tra l'altro tale impostazione con il Servizio Pianificazione Generale competente, di procedere ad un riallineamento e ad una regolarizzazione della superficie territoriale interessata, riferita alla effettiva consistenza del lotto e del volume costruito esistente del rilievo topografico, a tutto vantaggio della P.A..

Difatti, come è ben evidente nell'ultimo schema grafico - Fig. 10 - e relativi dati metrici riportati di seguito, che tale regolarizzazione ha comportato un incremento della Superficie Territoriale dell'

Attrezzatura che passa dagli **84,65 mq** della Tav. 8 di Specificazioni a **93,75 mq.**

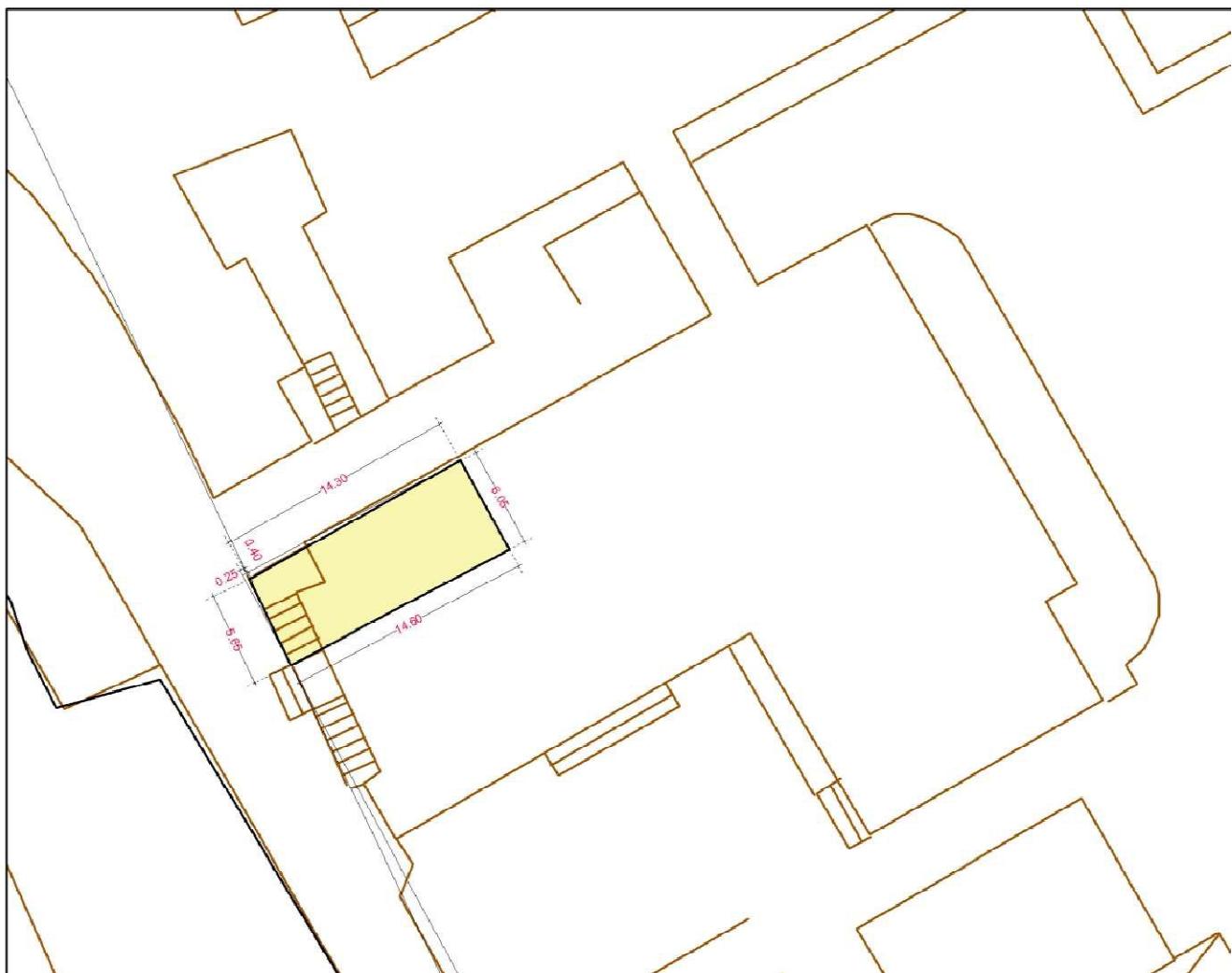


Figura 8 - Stralcio Tav. 8 di Specificazioni ricevuta dal Servizio Pianificazione Generale con individuazione della Attrezzatura - Evidente che la cartografia di base non corrisponda all'effettiva sagoma del costruito.

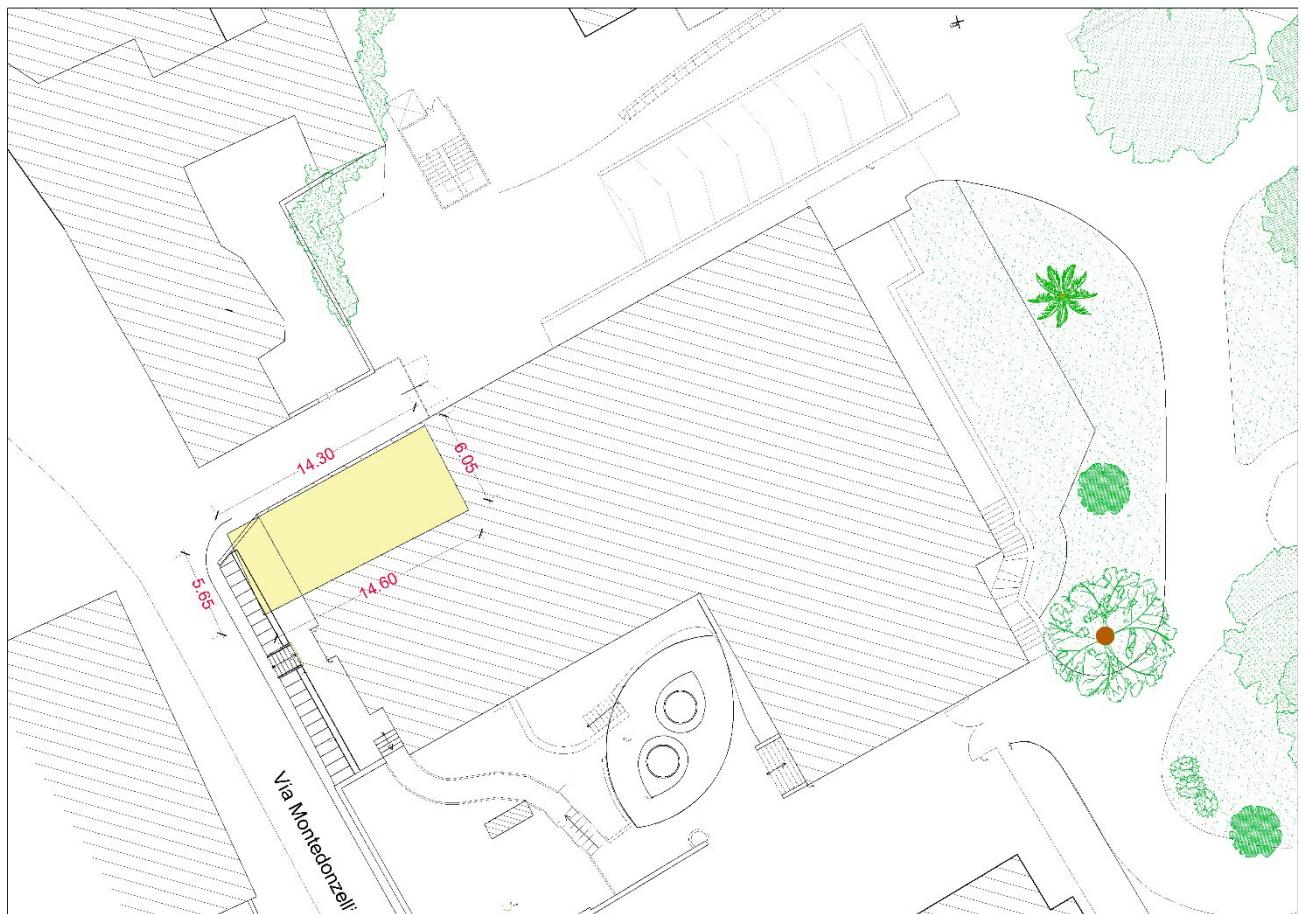


Figura 9 - Georeferenziazione della perimetrazione della Tavola di Specificazioni sul rilievo topografico eseguito di recente - Anche qui si evidenzia la non corrispondenza della parte individuata come "Attrezzatura" e la sagoma rilevata ed effettiva dell'edificio



Figura 10 - Regolarizzazione della perimetrazione della Tavola di Specificazioni sul rilievo topografico eseguito di recente

In conclusione, a seguito del riallineamento e regolarizzazione della superficie territoriale individuata dalla Tav. 8 di Specificazioni al rilievo topografico del lotto e del costruito esistente, ***l'area d'intervento misura mq 93,75***.

Con riferimento invece agli schemi riportati nell'elaborato *ES.AR.G.14 - Dati metrici dell'intervento*, contenente l'esatto dimensionamento della struttura da riqualificare nello stato attuale e di progetto, di seguito si riporta una sintesi dei dati metrici principali dell'intervento.

♦ ***Stato dei Luoghi***

- Superficie Lorda di pavimento(piani seminterrato, terra e primo) mq 245,50
- Volume Vuoto per pieno mc 1.276,80

♦ ***Stato di Progetto***

- Superficie Lorda di pavimento(livelli 1°, 2°, 3°, 4° e 5°) mq 397,75
- Volume Vuoto per pieno mc 1.276,80

L'intervento proposto - ristrutturazione edilizia con conservazione del volume esistente - comporta dunque, a parità di volume, un notevole incremento della Superficie linda di piano, ma soprattutto rende la porzione di volume individuata come "Attrezzatura" funzionalmente autonoma e fruibile dalla collettività.

5.3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE - CRITERI AMBIENTALI MINIMI

La progettazione è stata sviluppata nel rispetto dei vincoli esistenti, avendo come obiettivo fondamentale la realizzazione di un intervento di qualità, tecnicamente valido, nel rispetto del miglior rapporto tra i benefici ed i costi globali connessi all'intera vita dell'opera in modo da garantire:

- ✓ la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative;
- il pieno rispetto delle normative di settore.
- ✓ la piena sicurezza e incolumità degli operatori e dell'utenza.

Con riferimento ai CAM, di cui al D.M. n° 256 del 23/06/2022 *“Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici”*, si riportano di seguito le principali specifiche tecniche adottate all'interno del progetto, in via generale, per l'edificio e per la gestione del cantiere.

2.3 Specifiche tecniche progettuali di livello territoriale-urbanistico

2.3.2 Permeabilità della superficie territoriale

2.3.3 Riduzione dell'effetto *“isola di calore estiva”* e dell'inquinamento atmosferico

2.3.7 Approvvigionamento energetico

2.3.9 Risparmio idrico

2.4 Specifiche tecniche progettuali per gli edifici

2.4.2 Prestazione energetica

2.4.3 Impianti di illuminazione per interni

2.4.4 Ispezionabilità e manutenzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento

2.4.5 Aerazione, ventilazione e qualità dell'aria

2.4.6 Benessere termico

2.4.7 Illuminazione naturale

2.4.9 Tenuta all'aria

2.4.10 Inquinamento elettromagnetico negli ambienti interni

2.4.11 Prestazioni e comfort acustici

2.5 Specifiche tecniche per i prodotti da costruzione

2.5.1 Emissioni negli ambienti confinati (inquinamento indoor)

2.5.2 Calcestruzzi confezionati in cantiere e preconfezionati

2.5.4 Acciaio

2.5.5 Laterizi

2.5.6 Prodotti legnosi

2.5.7 Isolanti termici ed acustici

2.5.8 Tramezzature, contropareti perimetrali e controsoffitti

2.5.10 Pavimenti

2.5.10.1 *Pavimentazioni dure*2.5.10.2 *Pavimenti resilienti*2.5.12 *Tubazioni in PVC e Polipropilene*2.5.13 *Pitture e vernici***2.6 Specifiche tecniche progettuali relative al cantiere**2.6.1 *Prestazioni ambientali del cantiere*2.6.3 *Conservazione dello strato superficiale del terreno*2.6.4 *Rinterri e riempimenti***5.4 ASPETTI ARCHITETTONICI E DISTRIBUTIVI**

L'intervento di progetto, come già più volte ribadito in precedenza, prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica autonomo, conservando involucro esterno nella sagoma esistente e dal volume uguale a quello preesistente, nella parte di lotto individuata come Attrezzatura, che va a porsi su due fronti - nord-est e sud-est - in aderenza all'edificio di nuova realizzazione - oggetto di Permesso di Costruire al SUE - PE 2021/2017 - che andrà a svilupparsi sulla restante porzione di lotto, mentre gli altri due lati permarranno nei confini rispettivamente con via Montedonzelli e con il viale d'accesso condominiale al limitrofo insediamento residenziale a settentrione.

All'interno si vanno ad inserire nuovi impalcati, sfruttando al meglio la notevole altezza dell'ultimo livello attuale e regolarizzando gli interpiani, portandoli tutti ad un'altezza utile $\geq 3,00$ mt, così da ricavare, in luogo dei tre piani esistenti, un livello in piccola parte seminterrato e quattro piani superiori.

Conseguentemente a ciò le facciate libere verso la strada pubblica ed il viale confinante, a settentrione ed oriente, vengono ottimizzate nelle sfinestreture, in modo da rendere ogni piano adeguatamente illuminato ed areato naturalmente.

Una scala interna ed un ascensore a norma per D.A. distribuiscono in verticale le superfici di piano, ciascuna delle quali ospita, nello specifico, le seguenti funzioni:

- 1° livello: Ingresso, un ambiente dedicato alla Direzione ed Amministrazione, zona Accettazione, Sala d'attesa e servizi igienici per il pubblico e per il personale oltre un piccolo deposito;
- 2° - 3° - 4° livello: i piani sono ripetitivi nell'organizzazione distributiva - Saletta d'attesa di piano ed uno Studio Medico adeguatamente dimensionato per l'erogazione della prestazione, con un'area riservata alla privacy del paziente ed annessi servizi igienici, di cui uno dedicato al medico e l'altro all'utente, entrambi con antibagno/spogliatoio;
- 5° livello: Spogliatoi per il personale distinti per sesso, comprensivi di servizio igienico, un deposito per il materiale sanitario pulito ed uno per lo sporco; un deposito per il materiale delle pulizie.

Per quanto riguarda gli ingressi, data la peculiare configurazione altimetrica della via Montedonzelli in

prossimità del corpo di fabbrica, lievemente in salita, tale da rendere il primo livello in piccola parte seminterrato, ne sono stati previsti due.

Il primo, quello principale, che conduce all'area di accettazione ed attesa della struttura, è posto nell'ampio slargo antistante il nuovo edificio privato di progetto ed è conseguente all'arretramento dello stesso dalla strada per il rispetto normativo delle distanze delle nuove costruzioni.

Questo spazio, profondo ca 8,00 mt, viene organizzato in una prima parte con un marciapiede largo ca 2,50 mt, complanare all' andamento lievemente inclinato della strada pubblica; la restante profondità è costituita da un ampio spazio in piano posto alla stessa quota del primo livello sia del progettando edificio che dell' Attrezzatura.

Il salto di quota andatorio tra marciapiede inclinato e slargo in piano viene superato con alcuni gradini e con una rampa di pendenza $\leq 8\%$, ricavati in alcune fioriere a verde, rendendo in tal modo pienamente "accessibili" entrambi i corpi edilizi, sia quello privato che l' Attrezzatura in questione.

Il secondo ingresso è invece posto lungo il vialetto che costeggia l'edificio a settentrione, nel punto in cui il calpestio esterno diventa complanare al secondo livello.

In questo modo l' Attrezzatura risulta completamente "accessibile" da entrambi i suoi due ingressi a qualsiasi tipo di disabilità, sia motoria che sensoriale, oltre che essere dotata di due uscite in caso di esodo in emergenza.

All'interno del volume ristrutturato, l'accessibilità in verticale ai piani è garantita da un impianto elevatore a norma per disabilità motorie e sensoriali e da una scala interna.

Il servizio igienico per il pubblico della zona di attesa ed accettazione al primo livello è dimensionato ed allestito per portatori di disabilità motorie.

Per maggiori dettagli dell'organizzazione distributiva e funzionale del corpo di fabbrica ristrutturato, si rimanda agli elaborati grafici del set di Progetto Esecutivo *"AR - Stato di Progetto - Architettura"*.

Seguono alcuni render dell'intervento in questione, con evidenziata la parte del progetto destinata ad attrezzatura e relativi ingressi.



Figura 11 - Render dell'intervento di progetto con evidenziata la porzione di edificio dedicata all'Attrezzatura Ingresso Pubblico da via Montedonzelli attraverso il marciapiede e la rampa a norma



Figura 12 - Render dell'intervento: ingresso al Poliambulatorio dal viale a settentrione

5.5 ASPETTI STRUTTURALI

La struttura dell'edificio inserita nella porzione interessata ha un'elevazione (dal piano di posa) di circa 17,00 m e consta di quattro impalcati fuori terra ed uno seminterrato.

I quattro piani fuori terra hanno una pianta rettangolare delle dimensioni 6,05x12,55 m mentre il piano seminterrato ha una pianta pentagonale delle dimensioni 12,55x6,05x15,80x7,95x3,95 m.

La struttura resistente è costituita prevalentemente da telai in cemento armato nelle direzioni principali dell'edificio e dai setti del vano ascensore.

Lungo il perimetro del piano interrato sono previste idonee opere di contenimento costituite da paratie di pali ϕ 500 della lunghezza di 15,00 m e di 10,00 m, posti ad interasse $i= 60$ cm, con idoneo cordolo in testa in c.a. 75x50 cm e paretina in c.a. dello spessore di 20 cm con trave di fondazione di dimensioni 50x40 cm.

In particolare, il sistema resistente è composto da:

- pilastri di sezione rettangolare delle dimensioni 40x60 cm;
- travi perimetrali (portanti o non) del tipo emergenti delle dimensioni 40x50 cm;
- travi intermedie (portanti e non) del tipo a spessore di solaio delle dimensioni 70x24 cm;
- setti in cemento armato dello spessore di 25 cm a tutt'altezza in corrispondenza del vano scala-ascensore.

I solai di tutti gli impalcati sono del tipo misto in calcestruzzo armato, con blocchi forati in laterizio, travetti precompressi monorditi e soletta gettata in opera di 4 cm, con un'altezza complessiva di $20+4= 24$ cm.

Le fondazioni dell'edificio, oltre che dalla opere di contenimento precedentemente descritte, sono costituite da:

- 1) plinto su 4 pali (diametro 40 cm) al di sotto del pilastro n°8, con impronta quadrata di lato 190 cm;
- 2) piastra di fondazione della fossa ascensore dello spessore di 80 cm, dimensioni in pianta 4,15x315 m, fondata su 12 pali del diametro di 40 cm.

Tutte le fondazioni risultano collegate tra loro con travi interne delle dimensioni 50 x40 cm, ovvero con solette da 80 cm in corrispondenza del vano ascensore.

Il corpo scala si sviluppa intorno alle pareti del cavedio ascensore ed il sistema strutturale è costituito da gradini e pianerottoli (dello spessore di 14 cm) a sbalzo dalle pareti.

Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati grafici di progetto ed alle Relazioni Tecniche Specialistiche del Set di Progetto ST - *Strutture*.

5.6 TECNICHE COSTRUTTIVE E CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI DEI MATERIALI

L'integralità del corpo di fabbrica viene concepita nel pieno rispetto delle attuali esigenze di risparmio energetico e di impiego di fonti di energia alternativa, in coerenza con la Direttiva Europea 2012/27/EU sull' Efficienza Energetica, come recepita dalla normativa vigente - *near Zero Energy Building - nZEB* - ossia edifici ad altissima prestazione energetica.

La ristrutturazione a parità di sagoma dell'edificio si è quindi conformata ai seguenti principi:

- › sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento ed efficienza energetica dell'opera completata;

- › efficacia in termini di massimizzazione dell'utilizzo degli spazi e funzionalità dei layout distributivi;
- › specifiche soluzioni progettuali in tema di manutenzioni straordinarie;
- › inserimento di impianti ed elementi tecnologici innovativi, trattandosi di edificio in cui viene erogato un servizio pubblico;
- › efficace isolamento acustico.

La complessa articolazione e specificità dell'intervento costituiscono la principale criticità di un progetto di questa portata, il cui tema centrale si incentra nella ottimizzazione della *"durabilità e manutenibilità"* delle soluzioni tecnologiche, da coniugare con elevate caratteristiche di *"sostenibilità ambientale"* dei materiali e delle componenti, riferita sia all'intero ciclo di vita degli stessi che alla salute degli utilizzatori degli edifici.

Obiettivo della progettazione è stata la ricerca di soluzioni che di per sé favoriscano il permanere nel tempo delle prestazioni iniziali delle componenti degli edifici e nel contempo rispettino l'organismo strutturale ed architettonico esistente e la necessità di contenimento dei costi di costruzione e di successiva manutenzione e gestione.

I materiali e le tecniche prescelti sono stati selezionati per ottemperare a molteplici finalità: durevolezza al fine di abbattere i costi di manutenzione, data la funzione abitativa pubblica degli edifici, elevate caratteristiche prestazionali in modo da contenere i costi manutentivi ed ottenere un buon risparmio energetico, ecocompatibilità, per elevare il comfort di sicurezza ed ambientale degli utenti.

Di qui la scelta di materiali e tecniche/tecnicologie costruttive, meglio dettagliate e graficizzate negli elaborati di progetto, ai quali si rimanda per maggiori precisazioni e caratteristiche.

Per la realizzazione dei nuovi edifici e per tutte le opere ad essi correlate è stato assunto come modello il *"green building"*, ossia un organismo edilizio progettato, costruito e gestito in maniera sostenibile ed efficiente, che non danneggi l'ambiente e riduca, per quanto possibile, l'impatto negativo sull'ambiente.

Obiettivo è quello di perseguire le seguenti strategie progettuali:

- › Installazione di impianti tecnologici con requisiti e caratteristiche elevate in relazione al tema della sostenibilità (bassa energia incorporata, calibrazione delle prestazioni, flessibilità iniziale, manutenibilità, evolutività, disassemblaggio, etc...);
- › Uso di materiali bio-compatibili (ridotto impatto ambientale, bassa emissione di inquinanti, ...) e riduzione della produzione di rifiuti di cantiere;
- › Efficienza energetica (riduzione dei consumi per il condizionamento, l'acqua, l'elettricità ecc.);
- › Qualità e comfort dell'ambiente interno (microclima, visione ecc.).

Involucro edilizio e materiali di finitura del fabbricato, improntati ai criteri di un elevato livello di decoro architettonico e della sostenibilità ambientale, si indirizzano verso quanto, a titolo esemplificativo, si riporta di seguito:

- › Murature perimetrali in tufo esistenti coadiuvate, se necessario, eventualmente da controfodere interne e/o blocchi coibentati;
- › Isolamento termico ed acustico nell'involucro esterno e tra piani con materiali coibenti naturali privi di collanti sintetici, guaine impermeabili traspiranti a base non bituminosa;
- › Pacchetto drenante ed isolante termicamente ed acusticamente in copertura;
- › Intonaci traspiranti, antimuffa, esenti da emissioni nocive;
- › Infissi metallici a taglio termico e vetrocamera termico, ad elevate caratteristiche di controllo solare, adeguato all'esposizione ed assorbimento acustico, dotati di tapparelle e cassonetto avvolgibile;
- › Parapetti, ringhiere, cancelli e parti metalliche in acciaio trattato preverniciato;
- › Attintature pareti con prodotti traspiranti, antimuffa, esenti da emissioni nocive;
- › Pavimentazioni scala, ballatoi ed atrio in pietra o lastre di gres strutturato effetto pietra;
- › Rivestimenti esterni in pietra e/o materiali naturali;
- › Rivestimenti dei muri/muretti di contenimento e/o confine in pietra o tufo, in analogia con le finiture esistenti al contorno.
- › Divisori a secco per la distribuzione interna degli ambienti, ai fini della massima flessibilità/adattabilità
- › Soglie ed ornie e davanzali in pietra levigata analoga all'esistente di adeguato spessore;

L'edificio sarà allestito con pannelli fotovoltaici ad alta prestazione sulle coperture.

Per quanto riguarda le finiture e rivestimenti utilizzati si precisa che le scelte dei materiali sono state effettuate considerando gli aspetti legati al *wayfinding* ed all' *umanizzazione delle cure*.

Con riferimento al primo aspetto, si intendono quei sistemi progettati per indirizzare e agevolare l'orientamento delle persone all'interno degli spazi. Nelle strutture che erogano prestazioni sanitarie essi assumono una rilevanza maggiore in considerazione del fatto che essi non sono un ambiente neutro dal punto di vista emotivo: soprattutto per quanto riguarda i pazienti e i loro familiari, condizioni di ansia, paura, preoccupazione sono frequenti e possono influire negativamente sulla capacità di comprendere, interpretare e utilizzare ciò che viene loro comunicato.

Pertanto, progettare un ambiente che facilita la comunicazione con i suoi utilizzatori consente alle persone di avere una *"cognizione dello spazio"* (dove sono, dove sono diretto, come è possibile arrivarci) e ridurre il senso di ansia e smarrimento. Pertanto, sono stati inseriti elementi utili a consentire un *facile orientamento dei visitatori e dei pazienti*.

Inoltre, la scelta del colore delle finiture può anch'essa contribuire al benessere ambientale, il colore può essere utilizzato come linguaggio di comunicazione per identificare le aree, delineare i percorsi, fornire informazioni ma anche per rassicurare il paziente, creando uno stato mentale positivo.

Pertanto, è stata effettuata una vera e propria progettazione del colore con i seguenti obiettivi:

- ✓ Miglioramento del comfort;
- ✓ Informazione;
- ✓ Accompagnamento;
- ✓ Riduzione dell'ansia e del disagio.

Di seguito si riportano le soluzioni adottate per i diversi ambienti/funzioni, correlate alla progettazione del colore.

Ambulatori - Gli ambulatori devono essere quanto più possibile confortevoli e rasserenanti, per alleviare la situazione di disagio dei pazienti, legata al trovarsi in un luogo estraneo ed all'ansia legata alle proprie condizioni di salute. Per ottenere tale effetto sono state scelte tonalità tranquillizzanti che richiamano le sfumature della natura. Per garantire un facile orientamento dei pazienti e del personale sanitario i corridoi presentano una fascia con colore a contrasto che indica il percorso e la posizione di ciascuna porta, queste ultime presentano una serigrafia riportante il numero della stanza.

Ambienti di servizio del personale - Il personale sanitario deve mantenere un livello elevato di concentrazione, lavorando a contatto con la sofferenza, con turni di lavoro e responsabilità sempre maggiori. Pertanto, per favorire la concentrazione e ridurre lo stress si è scelto di utilizzare colori tenui con piccole aree a contrasto per evitare la monotonia.

Aree comuni (corridoi, disimpegni, etc...) - Gli spazi distributivi all'interno di un Poliambulatorio devono favorire l'orientamento e tranquillizzare i pazienti, pertanto vanno resi allegri e luminosi. Al di fuori di ogni ambiente saranno previste delle targhe in plexiglass con l'indicazione della destinazione d'uso al fine di facilitare l'orientamento di pazienti e personale.

5.7 SOLUZIONI TECNICHE DI DETTAGLIO

Relativamente all'involucro edilizio, i pacchetti e gli elementi di finitura esterna ed interna sono contenuti nel "Fascicolo Schede Strutture" allegato alla "Relazione Tecnica di cui al c. 1 dell'art. 8 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici".

Le prestazioni richieste ai materiali di finitura esterna ed interna sono:

- ♦ **"Cappotto" esterno nelle pareti verticali**

Sul corpo di fabbrica, sia sulle pareti esistenti conservate che quelle di nuova edificazione sarà applicato un rivestimento a "cappotto". Tale tecnica consiste nell'isolamento dall'esterno delle pareti verticali mediante l'applicazione di pannelli isolanti sui quali verrà poi applicato l'intonaco e permette di ottenere la continuità dell'isolamento sulla facciata anche in corrispondenza di travi e pilastri.

Tale soluzione consente di sfruttare la massa delle pareti al fine di incrementare l'inerzia termica dell'edificio migliorando le prestazioni di comfort termico estivo e comportando notevoli vantaggi energetici anche nel periodominvernale.

Da un punto di vista estetico permetterà di avere una superficie omogenea ed uniforme.

◆ ***Chiusure orizzontali***

Fermo restando soluzioni tecniche di dettaglio che saranno eventualmente approfondite in sede di realizzazione dell'opera, riguardo le chiusure orizzontali si prevedono i seguenti strati:

- l'elemento portante in c.a.;
- lo strato di pendenza;
- lo strato di schermo o barriera al vapore con funzione di impedire (schermo) o di ridurre (barriera) il passaggio del vapore d'acqua e per controllare il fenomeno della condensa;
- l'elemento di tenuta all'acqua;
- l'elemento termoisolante con funzione di portare al valore richiesto la resistenza termica globale della copertura;
- lo strato filtrante;
- lo strato di protezione.

◆ ***Infissi esterni***

I serramenti esterni sono previsti in alluminio verniciato a taglio termico, soluzione che unisce affidabilità, assenza di manutenzione, durabilità, buona coibentazione, garantita anche da vetri termoacustici.

◆ ***Finiture interne***

I materiali da impiegare nelle finiture interne rispondono a criteri di resistenza, durata, bassa manutenzione, inalterabilità nel tempo, aspetto estetico, non nocività.

◆ ***Pavimenti***

I pavimenti previsti sono in gres porcellanato (spogliatoi, atrio, parti comuni, studi medici, servizi igienici)

◆ ***Tinteggiature***

Le tinteggiature esterne sono realizzate con idropittura acrilica, quelle interne in idropittura satinata o in smalto semilucido antimuffa.

◆ ***Porte interne***

Le porte interne sono di due tipi: telaio in alluminio e pannello di tamponamento in laminato; tagliafuoco di resistenza al fuoco REI 60, 90 o 120 come indicato negli elaborati specifici di progetto.

◆ ***5.9 Altre opere***

I controsoffitti, ove previsti, saranno in lastre di cartongesso. Le opere di completamento (ringhiere, griglie, scossaline, ecc.) saranno invece in materiale metallico, adeguatamente trattato e verniciato.

6 REQUISITI IGIENICO SANITARI

L'elaborato di Progetto *ES.AR.G.15 - Requisiti Igienico sanitari* che contiene gli schemi grafici e relativi dati metrici attestanti il pieno rispetto dei requisiti di aeroilluminazione degli ambienti di ciascun livello della struttura pubblica d'interesse comune.

I servizi igienici privi di aria e luce naturale saranno dotati di dispositivi impiantistici - areazione forzata e dotazioni illuminotecniche - atti a renderli igienicamente conformi alle normative di settore vigenti.

7 ACCESSIBILITÀ - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nel seguito si illustrano i criteri generali adottati nella progettazione, al fine di rendere l' Ambulatorio Medico Specialistico - *Attrezzatura ad uso pubblico* - riconducibile a tutti gli effetti di legge ad un "edificio pubblico", "accessibile" e "visitabile in tutti gli spazi nei quali l'utente entra in contatto con la funzione svolta dall'attività", nel rispetto della normativa vigente, spingendosi oltre, in un percorso metodologico teso a rendere l'edificio "**accessibile universalmente**" sulla base del principio: "**I'accessibilità non è un requisito ambientale bensì una qualità fondamentale**" di approccio al progetto che pone attenzione all'uomo, alle sue esigenze ed alla considerazione della complessa ed articolata diversità della popolazione.

Proprio per la peculiare funzione di servizio sanitario pubblico che va ad assolvere il nuovo Ambulatorio, il tema dell'accessibilità è stato quindi affrontato con una visione più ampia del tema.

L'edificio, in tutti i suoi spazi interni, così come le percorrenze pedonali al contorno che conducono agli ingressi, è stato progettato nel pieno rispetto delle relative normative inerenti l'abbattimento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento a quanto indicato agli artt. 77 e 78 del DPR n° 380/2001, alla L. n° 13/1989 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.M. 14 giugno 1989, n° 236, la Legge n° 104/1992, il Decreto del Presidente della Repubblica n° 503/1996.

E' stato tenuto oltremodo da conto, data la destinazione, del D.L. 626 del 1994, in particolare l'art. 30 comma 4, con specifico riferimento ai luoghi di lavoro, che devono essere strutturati tenendo conto, se del caso, di eventuali lavoratori portatori di handicap, nonché gli adeguamenti normativi di cui al DL n° 81 del 2008 e smi.

Ulteriore ed importante aspetto attinente l'argomento riguarda la "**eliminazione delle barriere architettoniche per non vedenti e ipovedenti**", come necessità di prevedere accorgimenti e misure idonee in sede progettuale, tenendo conto delle esigenze delle persone portatrici di questa disabilità.

Nell'approccio progettuale non è stato tralasciato, sebbene sia un aspetto non specificamente normato, quello che le più recenti tendenze in merito al tema delle barriere architettoniche definiscono come "**comfort ambientale ed orientativo**", basato sul principio che la carenza d'informazioni in un luogo aperto al pubblico costituisca una barriera che, sebbene non fisica, provochi disorientamento e disagio negli utenti, sia normodotati che portatori di disabilità motorie e/o sensoriali.

Risulta fondamentale, per il conseguimento dell'accessibilità universale e del comfort ambientale, la cartellonistica informativa relativa alla sicurezza ed a percorsi di esodo in emergenza, l'installazione negli spazi esterni immediatamente prossimi all' edificio, nell' atrio d'ingresso e nei ballatoi dei piani superiori di smonto di scale ed ascensori di **tabelloni contenenti le keyplan del piano e relative funzioni allocate**. In questo modo l'utente/visitatore esterno può pervenire in maniera semplice ed immediata a tutte le informazioni necessarie ad indirizzarsi verso le percorrenze che lo condurranno al servizio/funzione desiderata.

I tabelloni informativi saranno dotati di **dispositivi tattili ed acustici** tali da consentire anche ai **disabili sensoriali** di poter accedere a tutte le informazioni necessarie.

Non di meno e sempre con lo stesso obiettivo, si è puntato su di un **piano del colore** già descritto prima, perchè la scelta del colore delle finiture contribuisce anch'essa al benessere ambientale, diventando un facile **linguaggio di comunicazione per identificare le aree, delineare i percorsi, fornire informazioni ma anche per rassicurare il paziente**, creando uno stato mentale positivo.

A questi dispositivi a carattere informativo atti a garantire un comfort orientativo ed ambientale della struttura si affiancano i tradizionali accorgimenti tesi ad abbattere/eliminare le barriere architettoniche sia nelle percorrenze degli spazi esterni dagli accessi pubblici che negli accessi al singolo edificio, a tutti gli spazi di relazione con l'utenza esterna ed agli ambienti lavorativi.

L' "accessibilità" deve quindi essere garantita:

- *Per gli spazi esterni: il requisito si intende soddisfatto se esiste almeno un percorso agevole fruibile anche da persone con ridotte o impedisce capacità motorie e sensoriali. Si tratta quindi di garantire un percorso esterno accessibile dalla viabilità pubblica che consenta l'accesso agli spazi di relazione;*
- *Per gli accessi al pubblico: devono avere luce netta minima di 1,50 mt e zone antistanti e retrostanti l'accesso in piano e di profondità non inferiore a mt 1,50*
- *Eventuali differenze di quota non devono superare i 2,5 cm ed essere sempre arrotondati; in caso contrario devono essere sempre raccordati con rampe conformi alla norma;*
- *Devono essere accessibili tutti gli spazi di relazione.*

Il fabbricato è raggiungibile dalla strada pubblica - via Montedonzelli - mediante il marciapiede pedonale ricavato dall'arretramento del limitrofo nuovo edificio privato, nel rispetto delle distanze dalla strada. Il marciapiede, ampio 2,50 mt, è altresì dotato di scivoli a norma rispetto alla sede carrabile.

Dal marciapiede, mediante una scala ed una piccola rampa esterna a norma di pendenza \leq all'8%, si accede allo slargo in piano a quota del primo livello della struttura e di qui al primo ingresso previsto, completamente accessibile a portatori di disabilità motorie.

Tra lo slargo e l' ingresso al corpo di fabbrica è garantita la piena complanarità, al massimo una soglia di sbarramento delle acque piovane dello spessore di 2,5 cm, a bordi arrotondati.

Dal marciapiede con andamento parallelo alla pubblica via si accede poi ad un vialetto laterale a settentrione del corpo di fabbrica, ortogonale alla strada ed in lieve pendenza, all'inizio del quale si raggiunge l'atrio d'ingresso al secondo livello della struttura, nel punto in cui quota esterna ed interna diventano complanari , al massimo separate da una soglia di sbarramento delle acque piovane dello spessore di 2,5 cm, a bordi arrotondati.

Il percorso pedonale sino al secondo ingresso è dotato di idoneo corrimano a parete di ausilio e supporto ai portatori di disabilità motorie.

La luce netta delle porte d' ingresso dall'esterno è $\geq 1,50$ mt e conducono verso un unico spazio interno di piano. In verticale, i vari livelli sono serviti una scala ed un ascensore a norma per D.A., dotato di comandi tattili ed acustici idonei anche alle disabilità di carattere sensoriale.

L'accesso alla scala ed all'ascensore avviene da un disimpegno di dimensioni pari o maggiori di $1,50 \times 1,50$ mt, così come l'accesso agli ambienti/studi di piano.

Al primo livello d'ingresso/accettazione, in prossimità della sala d'attesa, è previsto un servizio igienico dimensionato ed accessoriato per D.A. .

Ciascun livello della struttura è così pienamente accessibile dalla viabilità pubblica fino ai due ingressi dell'edificio e, da qui, accessibile e fruibile negli spazi di relazione destinati alla funzione sociale assegnata, mediante l'ascensore a norma per D.A..

Particolare attenzione sarà data all'allestimento degli arredi fissi e mobili, facendo in modo che non costituiscano ostacolo o impedimento alla fruizione degli spazi.

Date le contenute dimensioni, l'attività insediata non richiederà numero di dipendenti superiori a 25 e non sarà quindi soggetta alla normativa sul collocamento obbligatorio.

Ad ogni modo, da quanto sopra riportato, l'edificio risulta pienamente accessibile sia ai fruitori esterni che agli addetti interni.

Saranno adottati idonei accorgimenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche anche in relazione alle dotazioni impiantistiche.

In conformità a quanto previsto dalla Legge n° 13 del 09.01.1989 e successivo DPR n° 236 del 14.06.1989, nei locali agibili a persone con ridotte o impeditate capacità motorie o sensoriali, gli impianti devono avere caratteristiche tali da poter essere utilizzati anche da questi soggetti.

A tal fine le apparecchiature avranno le seguenti caratteristiche principali:

- Altezza d'installazione (in funzione del tipo di apparecchiatura) che permetta di essere raggiunta anche da persona su sedia a rotelle;
- Facile individuazione anche in condizioni di scarsa visibilità (es. luminoso);
- Protezione dal danneggiamento per urto.

Nel servizio igienico per D.A. sarà installato un pulsante di chiamata in prossimità della tazza.

Maggiori dettagli in merito a questo aspetto si rimandano alla specifica Relazione sull' abbattimento delle Barriere Architettoniche ed al grafico esplicativo ad essa correlato *ES.AR.G.16*.

8 TIPOLOGIA D' INTERVENTO

Trattandosi di un intervento di **"ristrutturazione edilizia con conservazione dell'involucro della sagoma ed a parità di volume"**, secondo le più recenti definizioni normative, esso consiste in una operazione di retrofit della porzione di edificio esistente, con l'introduzione di un nuovo organismo strutturale interno ed autonomo e la realizzazione di nuovi impalcati, nella maggiore altezza dell'ultimo livello oggi esistente.

L'intervento è comprensivo anche della demolizione dell' odierno scheletro strutturale, tra l'altro oggi in un tutt'uno con il restante edificio, alla demolizione degli attuali impalcati, rimozione di pavimentazioni, infissi, componenti impiantistiche, etc.....

L'intervento per questo si caratterizza come una operazione in cui coesistono diverse tipologie di opere/lavorazioni. Le lavorazioni previste per ciascuna parte d' opera sono:

❖ Demolizioni

Le strutture edilizie oggetto di demolizione sono costituite innanzitutto dalle strutture in c.a. presenti nella parte interessata di fabbricato, porzioni di involucro esterno e di tutti i divisori interni, pavimentazioni, rivestimenti, impianti, etc..., coibentazioni, impermeabilizzazioni ed eventuali corpi scale esistenti. Nelle demolizioni sono compresi interventi puntuali sul tappetino stradale e/o pavimentazione di marciapiedi, nei tratti interessati dagli allacciamenti alle reti infrastrutturali ed in riconfigurazione/riqualificazione.

❖ Ristrutturazione Edilizia del corpo di Fabbrica "Attrezzatura"

I lavori da effettuare sono:

- Scavi, opere di contenimento e fondazioni
- Realizzazione del nuovo scheletro strutturale, autonomo rispetto alla restante parte edificata del lotto, orizzontamenti, coperture, etc...
- Inserimento nuove porzioni strutturali - impalcati, orizzontamenti, verticali scala, cavedi, etc...
- Ripresa e rimodulazione di parte dell' involucro esterno opaco; realizzazione involucro esterno nelle porzioni in aderenza al limitrofo fabbricato
- Involucro esterno trasparente / impermeabilizzazioni coperture
- Divisori interni a secco e/o tradizionali
- Impianti
- Finiture interne ed esterne
- Sistemazioni di porzioni di marciapiede e/o aree esterne