

comune di zone

provincia di brescia

ristrutturazione e ampliamento di edificio comunale di coresidenza "Casa Comune"

progetto esecutivo

relazione generale

A

febbraio 2022

PROGETTO ARCHITETTONICO E COORDINAMENTO

arch. claudio nodari

via a. manzoni, 57 25040 esine -bs-
ordine degli architetti della provincia di brescia n° 544

CON

arch. ariela rivetta

via montiglio, 37/b - breno -bs-

geom. pietro nuccio

via orzinuovi, 73 - brescia -

PROGETTO OPERE STRUTTURALI

ing. stefano pelizzari

via pusterla, 12 - iseo -bs-

PROGETTO IMPIANTI MECCANICI

ing. silvia vanotti

via leno, 9/c - bagnolo mella -bs-

PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI

ing. marcello frigione

via mazzoldi, 133/b - montichiari -bs-

PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO

geom. denis schiavo

via parenzo, 7/d - brescia-

PREVENZIONE INCENDI

geom. roberto minessi

via ponte cingoli, 1/a - rodengo saiano -bs-

il sindaco
marco antonio zatti

il responsabile
del procedimento
marco antonio zatti

protocollo

classificazione elaborati grafici e relazioni					
a ARCHITETTONICO	s STRUTTURE	g GEOTECNICA	im IMPIANTI MECCANICI	ie IMPIANTI ELETTRICI	

<i>premessa ed obiettivi</i>	
<i>un progetto di coresidenza per la terza età</i>	PAG. 3
<i>sostenibilità ambientale dell'intervento</i>	PAG. 4
descrizione dello stato di fatto	PAG. 6
rilievo fotografico dello stato di fatto	PAG. 8
esterni	PAG. 8
interni	PAG. 13
aspetti dell'inserimento dell'intervento sul territorio	PAG. 15
inquadramento territoriale ed urbanistico	PAG. 15
fattibilità/sostenibilità dell'intervento sotto il profilo ambientale, geologico, sismico, vincoli di natura storico artistica ed altri vincoli	PAG. 23
disponibilità delle aree e idoneità delle reti esterne dei servizi	PAG. 23
il progetto	PAG. 24
impostazione generale	PAG. 24
descrizione dell'impostazione distributiva e delle scelte progettuali	PAG. 24
superficie coperta, superfici lorde di piano, volume ed altezza	PAG. 25
materiali	PAG. 26
aspetti strutturali ed impiantistici	PAG. 26
quadro economico di spesa	PAG. 27
elenco degli elaborati di progetto	PAG. 28

premessa ed obiettivi

un progetto di coresidenza per la terza età

L'Amministrazione comunale intende proporre la realizzazione di una nuova struttura residenziale per la terza età attraverso la trasformazione con demolizione, ricostruzione ed ampliamento di un fabbricato di proprietà già esistente.

“Il Comune di Zone è un Comune della zona del Sebino bresciano, con un'estensione di kmq 19.68 e una popolazione residente di 1.032 abitanti. Della popolazione complessiva il 30% circa ha più di 65 anni, e molti vivono soli in abitazioni poco confortevoli e poco adatte all'assistenza domiciliare, e comunque con costi di assistenza molto elevati e difficilmente sostenibili per le famiglie. E' sorta perciò l'esigenza di trovare soluzioni che aiutino le persone anziane autosufficienti a superare la condizione di solitudine, spesso accompagnata a difficoltà economiche, condividendo soluzioni abitative e favorendo una più efficace cura delle loro necessità. Il Comune di Zone è proprietario di un immobile ad uso abitativo, di cui sta progettando la ristrutturazione e l'ampliamento, proprio allo scopo di renderlo fruibile a fini locativi a persone anziane autosufficienti intenzionate a vivere insieme un progetto di convivenza. A questo scopo, l'immobile verrà ristrutturato e ampliato, secondo il progetto allegato, dando vita ad unità abitative destinate a soggetti fragili, dove gli inquilini possono trascorrere il tempo insieme”

Le destinazioni prospettate rientrano in un approccio strategico più vasto che punta da un lato ad incontrare le esigenze della popolazione residente dall'altro ad allargare la propria influenza, soprattutto per quanto riguarda l'aspetto legato alla realizzazione del servizio residenziale per le persone anziane, ad un bacino di utenza più ampio. In riferimento a quest'ultimo aspetto, l'abitato di Zone per le sue caratteristiche climatiche e ambientali, oltre che per l'accessibilità, sembra particolarmente favorevole e pregiato. Tutto questo partendo da un'analisi della domanda-offerta presente sul territorio che vede il più vicino centro per l'accoglienza degli anziani nel comune di Marone.

L'intervento proposto si propone pertanto di coniugare la riqualificazione dell'edificio che attualmente ospita la Scuola dell'Infanzia “Cornelia Franchi”, ubicata in via Valurbes, nella zona a nord del centro abitato, in posizione pianeggiante di facile accesso, con l'offerta di un sistema di servizi per l'accoglienza destinati alla Terza Età.

Poiché il tema dell'invecchiamento è oggi di preponderante attualità in quanto siamo di fronte al più grande cambiamento demografico mai visto prima d'ora, nascono nuove esigenze sociali che non vanno solo in direzione della realizzazione di unità di offerta socio-sanitarie (RSA) ma anche in quella di previsione di unità residenziali per sostenere il cosiddetto “invecchiamento attivo”, attraverso proposte di ottimizzazione delle opportunità relative al mantenimento della capacità di vita autonoma, partecipazione e sicurezza.

La dimensione abitativa rappresenta in tal senso un ambito cruciale sia per mettere alla prova e mantenere tali capacità in situazioni, per forza di cose di maggiore fragilità per chi sta perdendo progressivamente la propria indipendenza sia perché la casa e l'abitare sono dimensioni fondamentali per la qualità della vita di ognuno di noi e lo sono ancora di più per le persone che affrontano delicate situazioni di cambiamento della propria autonomia.

L'intervento vuole inserirsi in questa particolare fase transitoria, sviluppando l'idea di un tipo di residenza per “l'autonomia residua” che si ponga a un livello di protezione intermedio tra il sostegno al domicilio e l'inserimento in RSA, con particolare attenzione allo studio della funzionalità degli spazi per gli abitanti della terza età e alla sperimentazione dell'applicazione

di tecnologie domotiche, con l'obiettivo di promuovere il mantenimento o il potenziamento delle autonomie e migliorare la sicurezza e la qualità della vita

Gli intenti dell'Amministrazione Comunale possono essere così sintetizzati:

- * **Dare risposta alle esigenze abitative delle persone anziane "attive" che si trovano ad affrontare forme di fragilità connesse all'invecchiamento**
- * **Recuperare il patrimonio pubblico edilizio e sociale**
- * **Migliorare le prestazioni energetiche**
- * **Rigenerare il contesto urbano**

GESTIONE DELLA STRUTTURA E RAPPORTI CON GLI UTENTI

Il Comune, quale proprietario degli appartamenti, stipulerà con gli inquilini un contratto di locazione a fini abitativi, prevedendo un canone locativo calmierato per venire incontro a situazioni di disagio economico. Il rapporto lavorativo o di collaborazione con eventuali "badanti" sarà a carico degli inquilini, senza alcuna intermediazione da parte del Comune. La durata di tali contratti sarà legata alle necessità della singola persona e alla sua autosufficienza, non essendo le unità abitative strutturate per ospitare persone non autosufficienti. L'impostazione dei contratti consentirà una libera recedibilità degli inquilini. La gestione degli alloggi in termini di manutenzione ordinaria e straordinaria, di stipula dei contratti di fornitura (acqua, gas, energia elettrica), di pulizia, di stipula dei contratti di locazione e di riscossione dei canoni potrà essere svolta direttamente dall'Amministrazione comunale o, alternativamente, affidata ad una cooperativa individuata all'esito di un bando o nell'ambito di iniziative di co-progettazione/convenzionamento disciplinate dall'art. 55 del Codice del Terzo Settore. Con tale scelta il Comune di Zone intende dare risposta ad un bisogno diffuso nella comunità locale. Il progetto si completa con accordi con le associazioni pensionati e altri gruppi di volontariato presenti e attivi sul territorio comunale, ai quali sarà demandato il compito di proporre agli inquilini attività di intrattenimento e di svago e di coinvolgimento nella vita della comunità locale".

sostenibilità ambientale dell'intervento

A fianco di questa importante sfida sociale si pongono altri fondamentali traguardi in una prospettiva legata alla sostenibilità ambientale dell'intervento ipotizzato.

Innanzitutto la scelta di intervenire attraverso la riqualificazione e il potenziamento del fabbricato della "Cornelia Franchi" risulta essere in linea con l'ormai innescato mutamento della sensibilità verso la tutela dell'ambiente e del territorio, considerato un bene da non sprecare perché non rinnovabile.

La più recente normativa sul risparmio di territorio, sul rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo ribadisce infatti che tali principi hanno il compito di orientare gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare.

L'intervento in progetto può pertanto essere guardato come momento promotore della rigenerazione urbana alla scala architettonica e a quella del contesto più ampio in quanto, come è già successo in casi simili, l'insieme di intervento edilizio e di iniziativa sociale possono favorire la riqualificazione dell'ambiente costruito più prossimo ed avere influenze a più vasta scala. La realizzazione-potenziamento di questa nuova infrastruttura rafforzerà la polifunzionalità del contesto e darà probabilmente impulso alla riorganizzazione dell'assetto urbano a scala locale.

Gli obiettivi di sostenibilità ambientale guardano, oltre che alla dimensione legata al risparmio del territorio, anche a quella del risparmio delle risorse energetiche attraverso la

ricerca del massimo efficientamento energetico dell'edificio al fine di permettere un contenimento dei costi a regime e un minor impatto ambientale. La riqualificazione energetica infatti agisce sia sulla riduzione dei costi di gestione ordinari sia sull'abbattimento delle emissioni inquinanti con conseguenti benefici sulla salute umana.

Il progetto si sviluppa nella direzione di ridurre i consumi di energia da fonti fossili pari almeno al 20 % rispetto alla situazione precedente.

Anche a livello di dettaglio l'obiettivo della sostenibilità ambientale e climatica verrà perseguito con accorgimenti per l'utilizzo dei materiali in coerenza con la normativa per gli acquisti CAM (Criteri ambientali minimi).

In conclusione le azioni che informano il progetto si possono pertanto così sintetizzare:

- * **Ambito sociale : valorizzare il patrimonio umano (invecchiamento attivo)**
- * **Creare occasione di socializzazione**
- * **Potenziare il patrimonio edilizio esistente**
- * **Aumentare l'accessibilità**
- * **Utilizzo di energie rinnovabili**
- * **Utilizzo di materiali naturali – riferimento alla normativa CAM (Criteri Ambientali Minimi)**
- * **Realizzare spazi aperti di qualità (orti didattici)**

descrizione dello stato di fatto

L'attuale costruzione in cui ha sede la scuola dell'Infanzia comunale "Cornelia Franchi" è stata realizzata in più lotti tra la fine degli anni Cinquanta e gli anni Sessanta è un edificio che si estende su più piani e si compone di:

- un piano seminterrato, comprendente il locale tecnico in cui è collocata la centrale termica e due locali ad uso dispensa e magazzino;
- un piano rialzato, con ingresso principale a sud che immette nell'atrio d'ingresso che funge da smistamento al corpo delle aule e dei servizi, alla direzione, al refettorio, alla cucina e alla scala di collegamento con il primo piano e il seminterrato.
- un piano primo, limitato solo ad una zona parziale dell'edificio, che comprende un alloggio completo, completamente autonomo.

Le opere di finitura furono completate con un progetto datato 1968, che concludeva le intonacature interne, le pavimentazioni, la posa dei serramenti, la realizzazione dei servizi igienici e degli scarichi fognari, l'impianto di riscaldamento e le sistemazioni delle aree esterne. L'edificio è stato utilizzato, dalla sua costruzione fino al 2018, come una scuola materna, che attualmente accoglie 13 bambini; dal 2018, per andare incontro alle esigenze della popolazione, a seguito di un intervento di parziale adattamento della struttura esistente, è stato avviato anche il servizio di asilo nido, in grado di accogliere una decina di bambini dai 3 mesi ai 36 mesi, configurando pertanto un vero e proprio Polo per l'Infanzia a servizio della popolazione. La struttura dell'edificio è con muratura perimetrale portante e sistema a travi-pilastri.



Vista da via Valurbes verso nord: in primo piano l'edificio della scuola



Vista del prospetto principale della scuola.

L'attuale copertura, costituita da un insieme di falde a capanna, poste a diversi livelli, si presenta tutt'oggi come è stata realizzata negli anni Sessanta. In particolare la struttura, ben visibile nel sottotetto accessibile sovrastante le aule, è in legno, in buone condizioni, costituita da una trave di colmo longitudinale, da travi rompitratta parallele alla trave di colmo e da travature trasversali sottostanti che interrompono la lunghezza dei rompitratta. Al di sopra dell'orditura primaria è presente un sistema di travetti (che non corrono per tutta la lunghezza della falda, ma sono costituiti da due serie di travetti: una prima serie va dal colmo alla trave rompitratta, una seconda serie va dal rompitratta alla gronda. Al di sopra dei travetti sono presenti dei listoni, paralleli alla trave di colmo (con interasse 15/20 cm) che portano uno strato di onduline sottocoppo al di sopra del quale sono fissati i coppi. E' completamente assente l'assito, oltre che uno strato che funga da isolamento del piano sottotetto. L'impianto di riscaldamento della scuola è servito da una caldaia a metano collocata nell'interrato e da un sistema di emanazione a radiatori. L'appartamento al primo piano è invece servito da una caldaia murale autonoma.

esterni



ristrutturazione e ampliamento di edificio comunale di coreidenza "Casa Comune"
Progetto esecutivo _ Relazione generale



ristrutturazione e ampliamento di edificio comunale di coreidenza "Casa Comune"
Progetto esecutivo _ Relazione generale



ristrutturazione e ampliamento di edificio comunale di coresidenza "Casa Comune"
Progetto esecutivo _ Relazione generale





interni



ristrutturazione e ampliamento di edificio comunale di coreidenza "Casa Comune"
Progetto esecutivo _ Relazione generale



aspetti dell'inserimento dell'intervento sul territorio

inquadramento territoriale ed urbanistico

L'edificio della "Cornelia Franchi" sorge in via Valurbes, a nord dell'abitato di Zone, dove si collocano i principali servizi pubblici e privati del paese (chiesa, municipio, scuola primaria, ambulatorio medico, ufficio postale, banca, centro sportivo, negozi, cimitero).

In particolare, il lotto confina a sud con la via Alessandro Sina, a ovest con l'area su cui sorge l'oratorio, a nord con il campo sportivo dell'oratorio e con il parcheggio, a est con la via Valurbes. Su quest'ultima via, che esce dall'abitato principale e si estende verso i monti (seguendo il tracciato dell'Antica Strada Valeriana) si affacciano, oltre alla scuola materna, alcuni edifici residenziali a due/tre piani, il Centro sportivo, con i campi e la palestra comunale, e il Cimitero.



estratto ortofoto con evidenziato il fabbricato oggetto di intervento



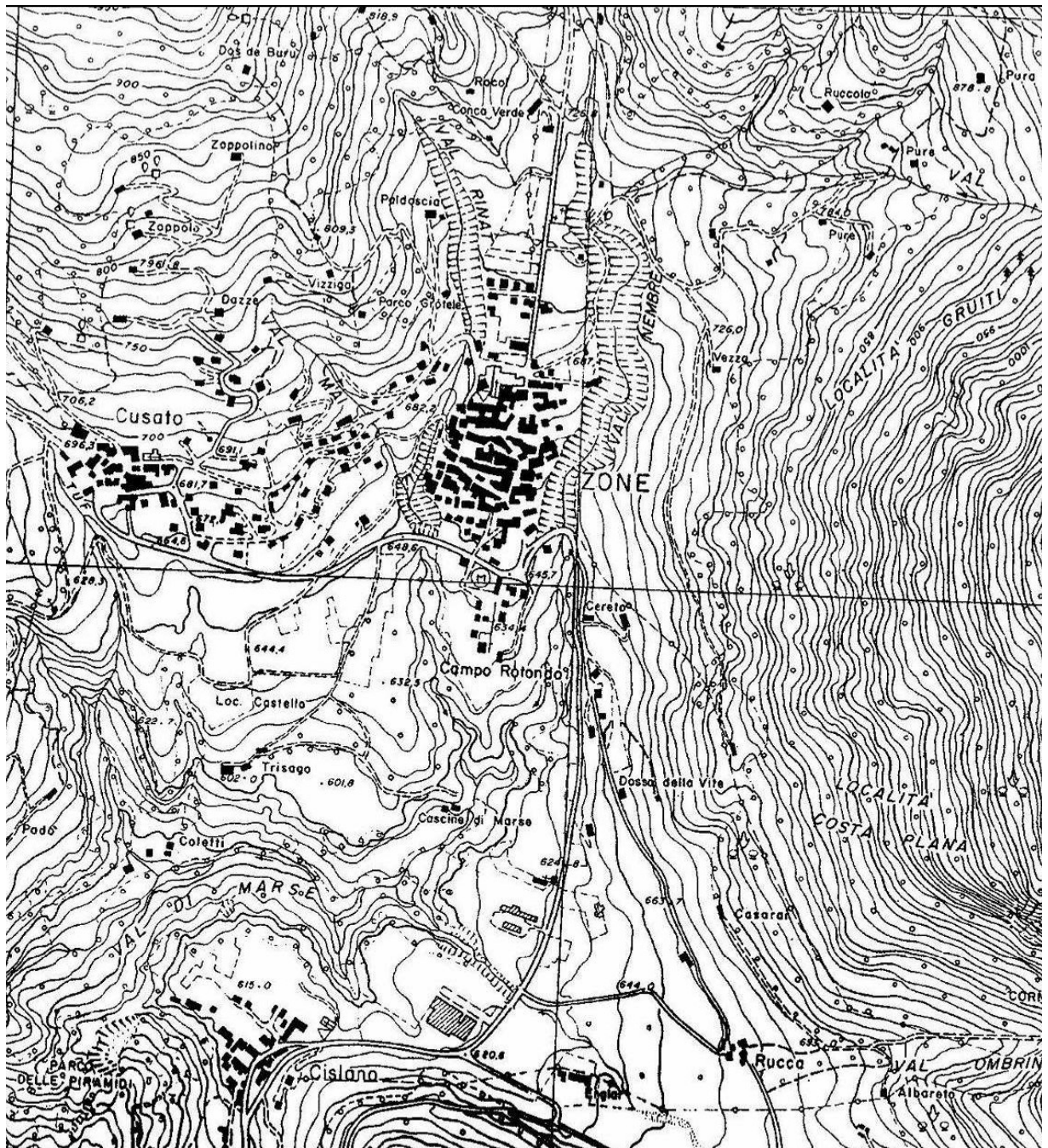
individuazione della scuola materna "Cornelia Franchi" nell'ortofoto

All'interno del lotto su cui sorge, l'edificio della "Cornelia Franchi" è collocato sul limite nord, mentre a sud è presente una vasta area ben esposta e soleggiata a disposizione della zona giochi e del giardino a disposizione dei bambini.

Il lotto è destinato, nel Piano delle Regole del PGT vigente, a "Servizi pubblici", normati dall'art. 23 delle NTA. Nel Piano dei Servizi la destinazione prevista è la SP.03 "Attrezzature per l'istruzione"; all'interno delle norma specifica per questa destinazione, all'art. 20, è prevista una norma speciale che ammette, all'interno della destinazione SP.03-02/01, in deroga alla norma specifica per l'SP.03, anche la destinazione a residenze sanitarie/sociosanitarie per anziani, prevedendo l'adozione di parametri urbanistico-edili più rispondenti alla destinazione d'uso prevista e al perseguimento del migliore inserimento ambientale delle nuove realizzazioni.

Dall'analisi della Carta dei Vincoli, nel Documento di Piano, si evince che l'area non ricade in zona a vincolo ambientale paesaggistico, né a vincolo idrogeologico e pertanto per l'intervento su tale area non si necessita di acquisire le rispettive autorizzazioni.

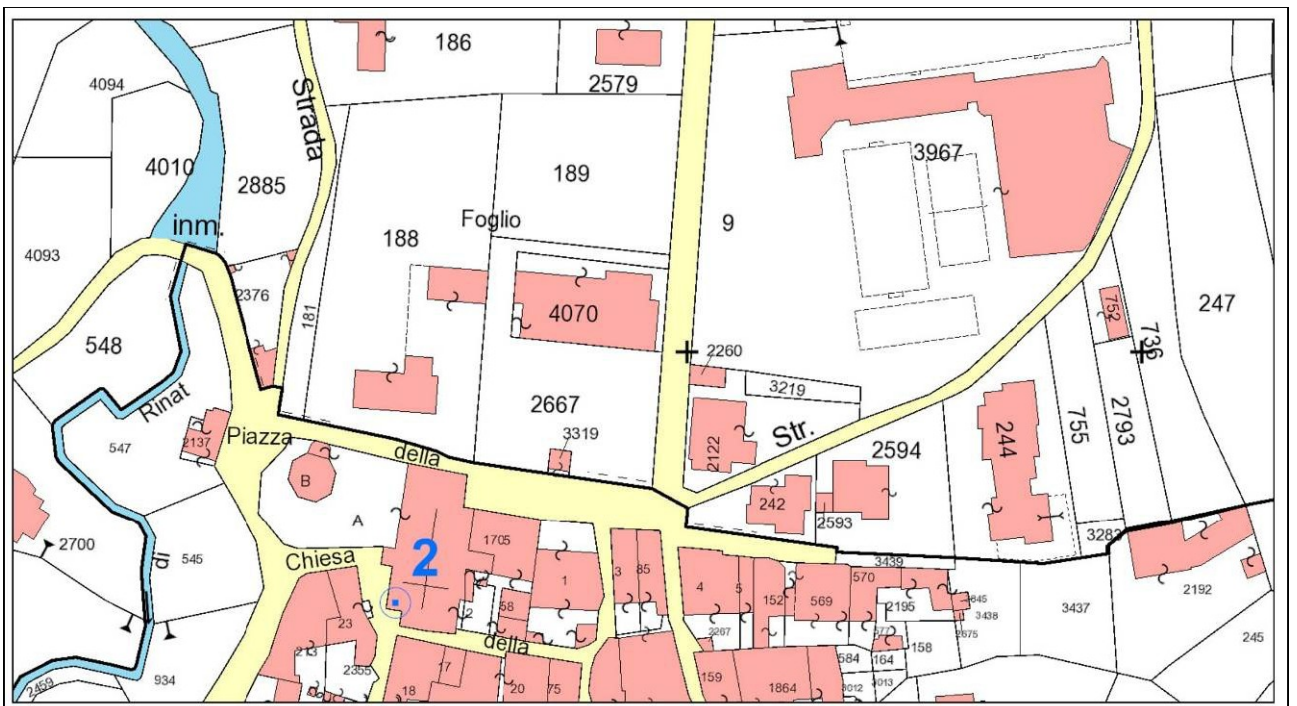
Di seguito si riportano i principali estratti cartografici di inquadramento e di pianificazione (estratti dello strumento urbanistico vigente):



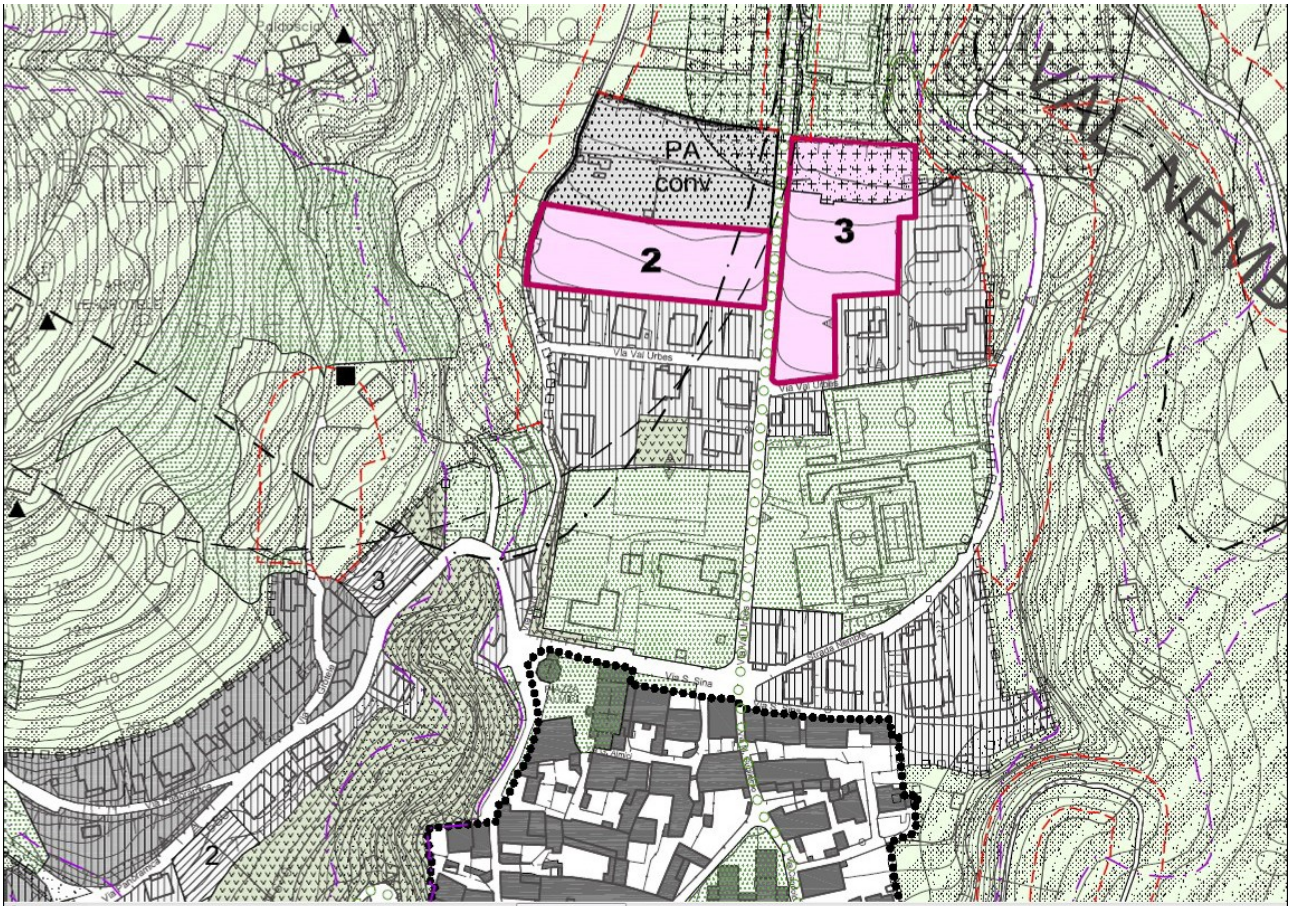
ESTRATTO C.T.R. – INQUADRAMENTO URBANISTICO.



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO – stato di fatto



Estratto catastale – NCT Zone - foglio 9 - mappale 4070

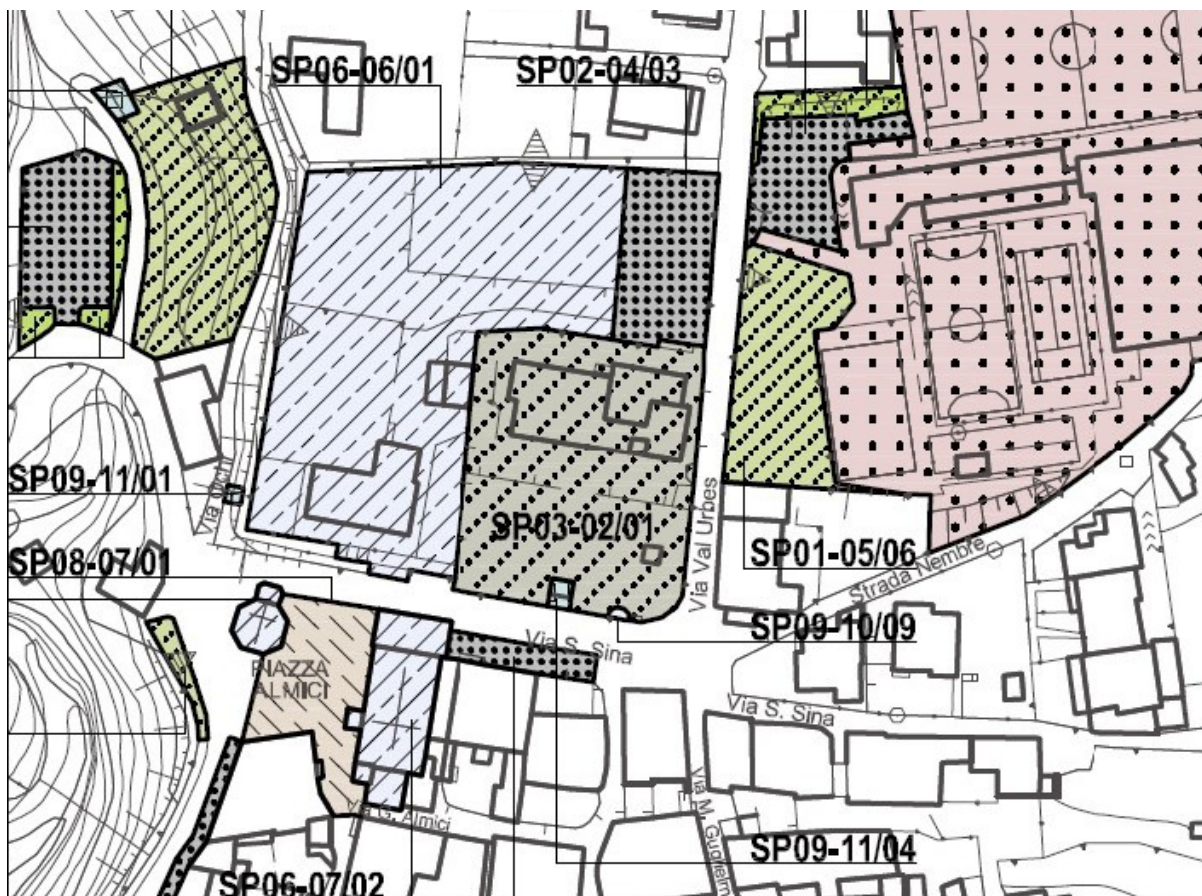


ESTRATTO DAL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE
Prima variante al PGT – approvata con DCC n. 8 del 23/03/2019 (pubblicazione BURL n. 24 del 12/06/2019)

IL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI











Ambiti per servizi pubblici o di Interesse pubblico e collettivo (ART. 23 NTA PdR - Piano dei Servizi)



ESTRATTO DEL PIANO DEI SERVIZI.

Prima variante al PGT – approvata con DCC n. 8 del 23/03/2019 (pubblicazione BURL n. 24 del 12/06/2019)

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE	ATTREZZATURE CULTURALI, SOCIALI E RICREATIVI
 SP03-02 Scuola dell'infanzia	 SP06-02 Biblioteca
 SP03-03 Scuola primaria	 SP06-06 Centro ricreativo
ATTREZZATURE SPORTIVE	 SP06-07 Centro di culto
 SP04-01 Impianto sportivo	 SP06-09 Impianto turistico
ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE	
 SP05-09 Farmacia	

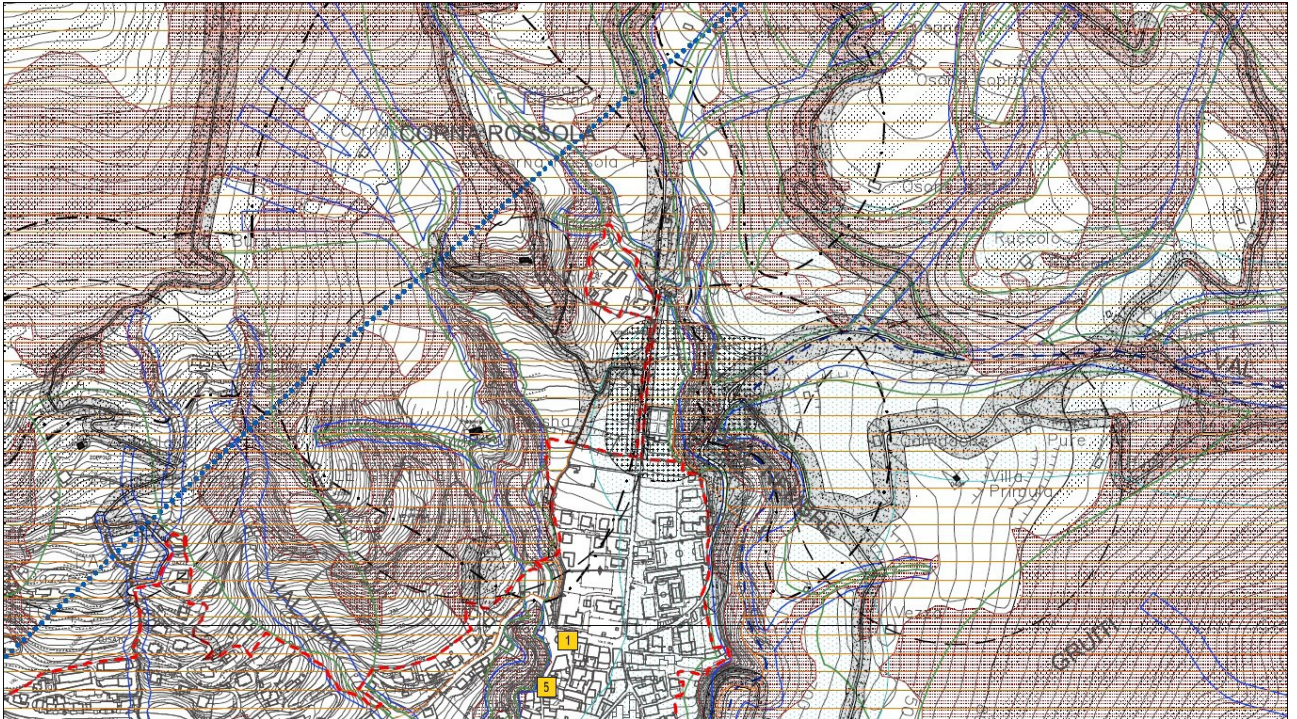
- Relativamente al servizio indicato come SP03-02/1 oltre a quanto consentito dal presente articolo, è ammesso, in deroga allo stesso, l'introduzione di funzioni afferenti residenze sanitarie/sociosanitarie per anziani.

Fatti salvi i diritti di terzi, potranno essere adottati i parametri urbanistico-edilizi più rispondenti alla destinazione d'uso prevista e al perseguimento del migliore inserimento paesistico nel contesto.

Relativamente alla distanza dai confini, la stessa potrà essere inferiore ai 5 m e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.

Non è derogabile invece il distacco tra pareti finestrate.

vincoli



INQUADRAMENTO NELLA CARTA DEL SISTEMA DI VINCOLI DEL DOCUMENTO DI PIANO.

Prima variante al PGT – approvata con DCC n. 8 del 23/03/2019 (pubblicazione BURL n. 24 del 12/06/2019)

LEGENDA



Confine amministrativo

Centro abitato vigente (art.4, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285)

Vincoli geologici ed idrogeologici:



Classe 4: fattibilità geologica con gravi limitazioni



Vincolo idrogeologico



Limite rispetto captazione acque sorgive



Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune
(art. 41 Norme Tecniche di Attuazione PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrografico Minore)

Beni paesaggistici, aree tutelate per legge:



I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (art. 142, comma 1, lettera b, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) :

- Pozza del Culmet;
- Laghetto;
- Pozza dell'Angelo.



Fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) :

- Torrente Bagnadore e di Zone in Val Mazza;
- Torrente Val di Gazzo e Torrente Dognaz;
- Rio Val Lambremo Cresso.



Sponde, o piedi degli argini, di fiumi, torrenti e corsi d'acqua per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142, comma 1, lettera c, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)



Le montagne per la parte eccedente 1.600 m. s.l.m. per la catena alpina (art. 142, comma 1, lettera d, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)



Le riserve regionali (art. 142, comma 1, lettera f, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) : "Piramidi di Zone" riserva istituita con D.C.R. n. III/1844 del 19 dicembre 1984

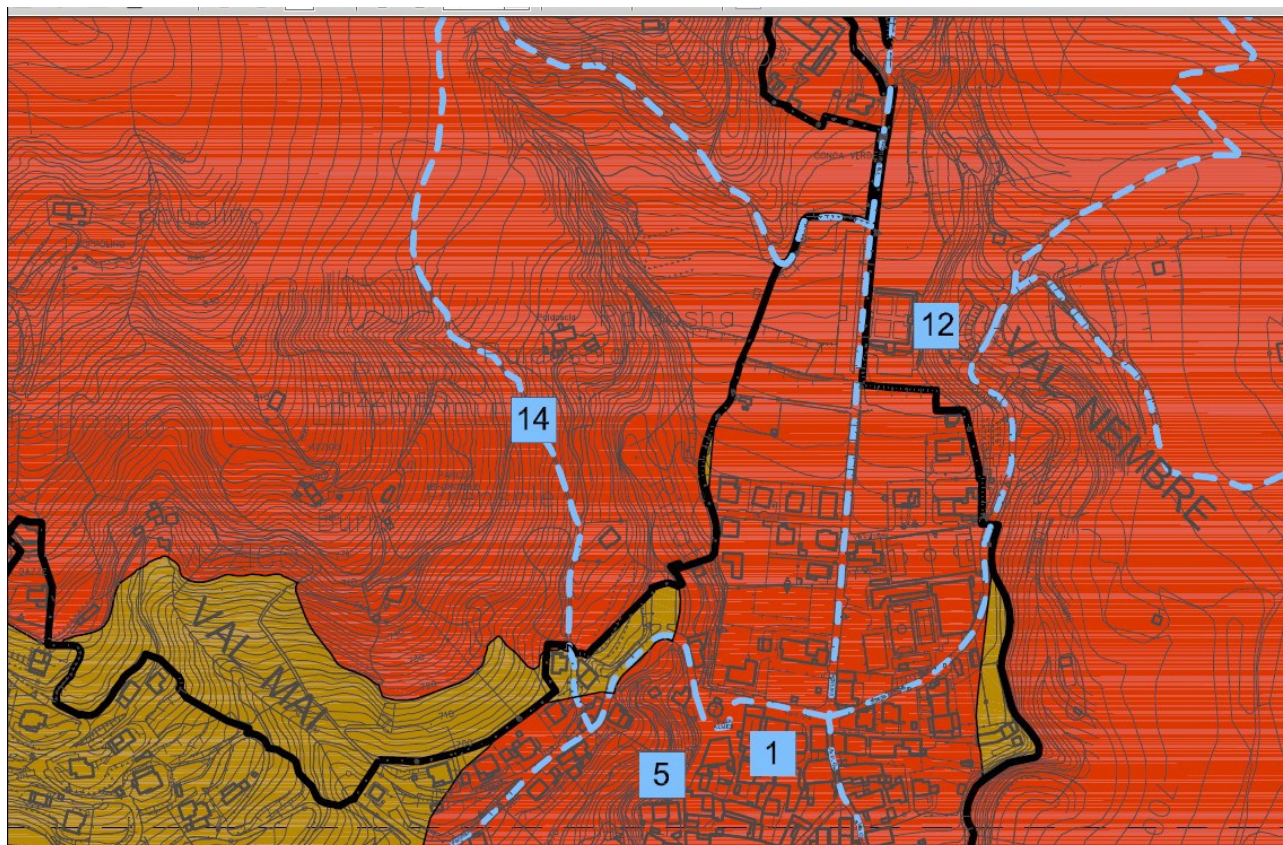


I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, comma 1, lettera g, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)
[fonte: DUSAF 2.0, Uso del Suolo cod. 314, 3113, 3114, 3121, 31111, 31112, 31311, 31312]



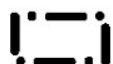
Le zone di Interesse archeologico (art. 142, comma 1, lettera m, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)

PAESISTICA



INQUADRAMENTO NELLA CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO
Prima variante al PGT – approvata con DCC n. 8 del 23/03/2019 (pubblicazione BURL n. 24 del 12/06/2019)

LEGENDA



Confine amministrativo

Classi di sensibilità



Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa



Classe 2 - sensibilità paesistica bassa



Classe 3 - sensibilità paesistica media



Classe 4 - sensibilità paesistica alta



Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta



Limite delle trasformazioni condizionate

Componenti della fruizione paesistica



Percorsi della fruizione



Luogo della fruizione paesistica

- 1 Chiesa parrocchiale di S. Giovanni B
- 2 Chiesa di S. Antonio
- 3 Chiesetta di S. Cassiano
- 4 Chiesetta di S. Giorgio
- 5 Cà dei Passani
- 6 Ichno sito
- 7 Santuario del Disgiolo B. V. del Miracolo 2
- 8 Santellone di Cislano
- 9 Edificio via Monte Guglielmo n. 50
- 10 Chiesa SS. Redentore
- 11 Centro storico
- 12 Cimitero
- 13 Riserva Regionale delle Piramidi
- 14 Strade/Sentieri Panoramici

fattibilità/sostenibilità dell'intervento sotto il profilo ambientale, geologico, sismico, vincoli di natura storico artistica ed altri vincoli

Per quanto riguarda la fattibilità dell'intervento sotto i diversi profili geologico, sismico, vincolistico in generale si rimanda alle relazioni specialistiche del presente progetto definitivo che hanno approfondito tali aspetti.

Riportando in sintesi i risultati di tali approfondimenti si evidenzia che in generale non sono state segnalate particolari problematiche riferite a tali tematiche.

disponibilità delle aree e idoneità delle reti esterne dei servizi

L'immobile oggetto di demolizione e ricostruzione con piccola porzione in ampliamento e il lotto con l'area verde su cui insiste il fabbricato sono di proprietà del Comune di Zone ed identificati catastalmente al NCEU Comune di Zone al foglio 9 mapp. 4070 e area di pertinenza mapp. 2667.

Essendo il fabbricato e le aree di pertinenza di proprietà comunale, non si rende necessaria la predisposizione del Piano Particellare di Esproprio.

Gli allacci ai servizi pubblici sono quelli già esistenti su Valurbes e via A.Sina (acqua, luce, telefono, rete fognaria, metano) e nel complesso risultano idonei a supportare la nuova destinazione prevista. In fase di progettazione esecutiva saranno più dettagliatamente verificate le reti esistenti ed eventualmente adeguate.

Impostazione generale

Il progetto prevede, come detto, la realizzazione di una nuova struttura residenziale dedicata agli anziani attraverso la trasformazione con demolizione, ricostruzione ed ampliamento del fabbricato "Cornelia Franchi" già di proprietà comunale.

A seguito della demolizione completa della struttura esistente si è ipotizzata la realizzazione pressoché sullo stesso sedime di una nuova struttura costituita da tre piani di cui uno interrato con un ampliamento a sud in corrispondenza dell'accesso principale.

La struttura è dotata di un atrio comune di accesso, posto sul retro verso il campo sportivo, sul quale si attesta un vano scala che disimpegna tutti i piani oltre ad un ascensore idoneo anche al trasporto di letti ospedalieri.

La struttura è costituita da tre piani di cui uno interrato ove vengono collocati i vari locali destinati a centrale termica, ascensore e relativo locale motori, impianti meccanici e quadri elettrici.

Il livello terra e primo sono in grado di alloggiare dieci ospiti sistemati in cinque camere singole (per ogni piano), tutte dotate di bagno, oltre ad altre due camere disponibili per parenti ed eventuale personale di assistenza. Nelle rispettive zone giorno vengono ricavati spazi per la socializzazione e per le mense queste ultime dotate di cucina per la distribuzione dei pasti. Sono inoltre previsti spazi per la lavanderia, per il bagno comune ed un locale pluriuso.

L'edificio è progettato secondo i più aggiornati criteri finalizzati al risparmio energetico con l'obiettivo di raggiungere un consumo di energia prossimo allo zero, caratteristica che ne minimizzerà i costi di gestione garantendo al contempo il migliore comfort abitativo.

Descrizione dell'impostazione distributiva e delle scelte progettuali

Più dettagliatamente le destinazioni e le funzioni saranno così distribuite all'interno dell'edificio:

PIANO INTERRATO

E' prevista la realizzazione di un nuovo piano interrato che occupa tutto l'ingombro del nuovo edificio in luogo dell'attuale piano di dimensioni ridotte che presenta solo due piccoli locali adibiti a centrale termica e deposito. Il progetto infatti individua una ampia superficie destinata a depositi vari, un adeguato locale per la nuova centrale termica sala quadri accessibile dall'esterno mediante una idonea scala oltre ad un locale adibito all'installazione dei diversi quadri elettrici e inverter al servizio dell'impianto fotovoltaico. Questi locali sono accessibili dalla scala principale che collega tutti i vari piani e dall'ascensore/montalettighe con locale motori posto al piano interrato. In adiacenza ad una porzione di parete perimetrale è previsto un pozzo opportunamente dimensionato per il passaggio dei vari macchinari degli impianti idrotermosanitari. In corrispondenza alla scala antincendio è prevista una scala di emergenza per la fuga di persone presenti nello scantinato in caso di incendio.

PIANO TERRA

Il livello terra è accessibile anche dalla zona antistante la struttura direttamente dal giardino. È in grado di alloggiare cinque ospiti sistemati in cinque camere singole tutte dotate di bagno (più due camere parenti/personale). Nella zona giorno vengono ricavati spazi per la socializzazione e per le mense queste ultime dotate di cucina per la distribuzione dei pasti.

ristrutturazione e ampliamento di edificio comunale di coresidenza "Casa Comune"

Sono inoltre previsti spazi per la lavanderia, per il bagno comune ed un locale pluriuso. Tutte le camere sono servite da aperture oltre che dall'interno anche verso gli spazi esterni.

PIANO PRIMO

È in grado di alloggiare cinque ospiti sistemati in cinque camere singole tutte dotate di bagno (più due camere parenti/personale). Nella zona giorno vengono ricavati spazi per la socializzazione e per le mense queste ultime dotate di cucina per la distribuzione dei pasti. Sono inoltre previsti spazi per la lavanderia, per il bagno comune ed un locale pluriuso. Tutte le camere sono servite da aperture oltre che dall'interno anche verso i balconi aggettanti.

COPERTURA

La nuova struttura presenta una copertura a falde inclinate e lievemente sfalsate in altezza, costituita da orditura portante in travi di legno lamellare con sovrapposto pacchetto isolante e manto di copertura in lamiera di colore grigio.

Nelle falde a sud è prevista la collocazione di pannelli fotovoltaici complanari alla falda. Sulla facciata sud le gronde in legno a vista sporgono della misura necessaria per la copertura dei sottostanti balconi.

È presente un sottotetto raggiungibile dal vano scala ma non fruibile se non per deposito di materiali ed attrezzature d'uso.

SPAZI ESTERNI

Il nuovo fabbricato risulta percorribile lungo tutto il suo perimetro: a nord viene infatti confermata la strada carrabile esistente utilizzata per carico e scarico e per accesso secondario alla struttura; a sud è previsto invece un ampio spazio pavimentato in allineamento al portico di accesso da cui è possibile raggiungere la porzione di lotto a verde che accoglie lo spazio giochi della scuola materna e il settore ad orti.

La sistemazione dello spazio verde prevede il mantenimento della piantumazione esistente.

superficie coperta, superfici lorde di piano, volume ed altezza

Dal punto di vista dimensionale la struttura presenta le seguenti superfici di seguito sommariamente indicate:

L'edificio in progetto è costituito da tre piani, con un volume di **mc 4.770,00** circa (comprensivo del volume interrato) e una superficie lorda di pavimento totale di **mq 1.590,00**, così suddivisa:

slp piano interrato	mq	545,00
slp piano terra	mq	545,00
slp piano primo	mq	500,00

superficie terrazzata piano primo mq **120,00**

I principali parametri di confronto tra situazione attuale e di progetto sono riassunti nella seguente tabella:

	<i>ESISTENTE</i>	<i>DI PROGETTO</i>
Superficie coperta	547,00 mq	545,00 mq
Superficie lorda di pavimento	626,00 mq	1.590,00 mq
Slp Scuola dell'infanzia	516,00 mq	/
Slp struttura anziani	/	1.045,00 mq
Volume	2.225,42 mc	4.770,00 mc
Altezza media	6,67 m	8,00 m

materiali

Le facciate saranno per lo più intonacate e tinteggiate con colori tenui delle terre, con porzioni rivestite in pietra locale a vista; i serramenti saranno in legno, i parapetti in metallo verniciato. La copertura sarà con struttura in legno a vista, con sporti di gronda, falde con manto di copertura in lamiera grecata di colore grigio.

In linea generale, seppure l'area di intervento risulta esterna al nucleo antico, vista la contiguità con il centro storico di Zone, le scelte delle caratteristiche morfologiche e materiche di progetto si atterranno in linea di massima a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT per i N.A.F.

aspetti strutturali ed impiantistici

Riguardo alla progettazione strutturale l'intervento prevede di realizzare una struttura a telaio.

Riguardo alla dotazione impiantistica il progetto prevede di conseguire i massimi livelli di dotazione e di efficientamento.

Gli aspetti strutturali e impiantistici sono meglio descritti nelle allegate relazioni a cui si rimanda e che costituiscono parte integrante del progetto oltre che illustrate negli specifici elaborati grafici:

- Relazione geologica e geotecnica
- Relazione di calcolo opere strutturali
- Relazione tecnica impianti meccanici
- Relazione tecnica e di calcolo impianti elettrici

quadro economico di spesa

QUADRO ECONOMICO		
IMPORTO LAVORI		
IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA	€	1 913 000,00
ONERI PER LA SICUREZZA	€	42 000,00
TOTALE	€	1 955 000,00
SOMME A DISPOSIZIONE		
IVA SUI LAVORI 10%	€	195 500,00
SPESE TECNICHE: progettazione architettonica	€	31 400,00
SPESE TECNICHE: progettazione opere strutturali	€	16 300,00
SPESE TECNICHE: progettazione impianti elettrici	€	6 000,00
SPESE TECNICHE: progettazione impianti meccanici	€	15 740,00
SPESE TECNICHE: progettazione opere di prevenzione incendi	€	2 700,00
SPESE TECNICHE: relazione geologica e geotecnica	€	2 000,00
SPESE TECNICHE: coordinamento della sicurezza (progettazione ed esecuzione)	€	8 000,00
SPESE TECNICHE: direzione lavori e contabilità	€	31 000,00
SPESE TECNICHE: validazione progetto	€	1 500,00
CONTRIBUTO PREVIDENZIALE (2%-4%-5% su spese tecniche)	€	4 560,60
IVA AL 22% su spese tecniche e sicurezza	€	25 894,13
COLLAUDO STATICO compreso IVA e contributi previdenziali	€	3 600,00
ARREDO	€	150 000,00
INCENTIVAZIONE RUP	€	24 480,00
SPESE PER PUBBLICITA' E GARA	€	1 600,00
ARROTONDAMENTI	€	125,27
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€	520 400,00
TOTALE COMPLESSIVO	€	2 475 400,00

A. Relazione generale

B. Relazioni specialistiche

geotecnica _ g _

- B.g.01 Relazione geologica
- B.g.02 Relazione geotecnica

strutture _ s _

- B.s.01 Relazione di calcolo strutturale
- B.s.02 Fascicolo dei calcoli e relazione sulle opere di fondazione
- B.s.03 Piano di manutenzione

impianti meccanici _ im _

- B.im.01 Relazione Legge 10/91
- B.im.02 Relazione tecnica impianti meccanici
- B.im.03 Computo metrico impianti meccanici
- B.im.04 Computo metrico estimativo impianti meccanici
- B.im.05 Elenco prezzi impianti meccanici

impianti elettrici _ ie _

- B.ie.01 Relazione tecnica impianto elettrico e corpi illuminanti
- B.ie.02 Relazione di valutazione del rischio dovuto al fulmine
- B.ie.03 Relazione tecnica e di calcolo di un impianto di rivelazione incendio
- B.ie.04 Computo metrico

prevenzione incendi _ pi _

- B.pi.01 Relazione tecnica prevenzione antincendio

C. Elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale:

architettonico _ a _

- | | | | |
|--------|--|-------|--------|
| C.a.01 | Stato di fatto - progetto: planimetria generale | scala | 1: 200 |
| C.a.02 | Stato di fatto: piante piano interrato, terra, primo e copertura | scala | 1: 100 |
| C.a.03 | Stato di fatto: prospetti e sezioni | scala | 1: 100 |
| C.a.04 | Progetto: piante piano interrato, terra, primo e copertura | scala | 1: 100 |
| C.a.05 | Progetto: prospetti, sezioni e viste 3D | scala | 1: 100 |
| C.a.06 | Progetto: piante con arredi | scala | 1: 100 |
| C.a.07 | Progetto: render viste 3D | scala | / |
| C.a.08 | Progetto: particolari costruttivi | scala | 1: 20 |

strutture _ s _

- | | | | |
|--------|--|-------|---------------------|
| C.s.01 | pianta fondazioni – particolari e sezioni | scale | 1:100 - 1:50 - 1:25 |
| C.s.02 | pianta primo impalcato – particolari e sezioni | scale | 1:100 - 1:50 - 1:25 |
| C.s.03 | pianta secondo impalcato – particolari e sezioni | scale | 1:100 - 1:50 - 1:25 |
| C.s.04 | pianta copertura – particolari e sezioni | scale | 1:100 - 1:50 - 1:25 |
| C.s.05 | particolari costruttivi travi primo impalcato | scale | 1:100 - 1:50 - 1:25 |
| C.s.06 | particolari costruttivi travi secondo impalcato | scale | 1:100 - 1:50 - 1:25 |
| C.s.07 | abaco pilastri – particolari e sezioni | scale | 1:100 - 1:50 - 1:25 |

impianti meccanici _ im _

- | | | | |
|---------|---|-------|------|
| C.im.01 | piano interrato - impianto di climatizzazione invernale | scala | 1:50 |
| C.im.02 | piano terra - impianto di climatizzazione invernale | scala | 1:50 |
| C.im.03 | piano primo - impianto di climatizzazione invernale | scala | 1:50 |
| C.im.04 | piano terra - impianto radiante a pavimento | scala | 1:50 |
| C.im.05 | piano primo - impianto radiante a pavimento | scala | 1:50 |
| C.im.06 | piano terra – impianto idrico sanitario | scala | 1:50 |
| C.im.07 | piano primo – impianto idrico sanitario | scala | 1:50 |
| C.im.08 | schema centrale termica | scala | / |

impianti elettrici _ ie _

C.ie.00	planimetria generale – distribuzione impianto elettrico	scala	1:200
C.ie.01	pianta piano interrato - distribuzione impianto elettrico	scala	1:100
C.ie.02	pianta piano terra - distribuzione impianto elettrico	scala	1:100
C.ie.03	pianta piano primo - distribuzione impianto elettrico	scala	1:100
C.ie.05	pianta copertura - distribuzione impianto elettrico	scala	1:100
C.ie.06	pianche - impianto rivelazione allarme incendio	scala	1:100

prevenzione incendi _ pi _

C.pi.01	pianche piano terra, primo, secondo e copertura - antincendio	scala	1:100
C.pi.02	planimetria, sezione, pianta piano seminterrato - antincendio	scala	1:100

- D. **Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti**
- E. **Piano di sicurezza e di coordinamento e quadro di incidenza della manodopera**
- F. **Computo metrico estimativo e quadro economico**
- G. **Cronoprogramma**
- H. **Elenco prezzi unitari**
- I. **Schema di contratto e Capitolato speciale d'appalto**

IL TECNICO
arch. Claudio Nodari



esine, febbraio 2022