

Programma di Interventi di recupero di edilizia residenziale
pubblica G.R. n°49/20 del 05/12/2007

Lavori di recupero di n°16 alloggi in viale Rinascita nn.10-32
e in via Del Lavoro nn.2-20
Comune di Villamar

PROGETTO DEFINITIVO - ESECUTIVO

ALLEGATO: A	ELABORATO: RELAZIONE GENERALE	DATA: MARZO 2014
PROGETTAZIONE: Arch. Elena Piredda	RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: Arch. Elena Piredda	
PROGETTAZIONE PARZIALE E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE: Ing. Alessio Vigna		

RELAZIONE GENERALE

1. PROGRAMMA DI LOCALIZZAZIONE

L'intervento edilizio di cui alla presente relazione è finanziato ai sensi della D.G.R. n°49/20 del 5 dicembre 2007, lettera B) "Interventi di recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica dei Comuni e degli IACP compresi quelli relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche", nell'ambito della prosecuzione del programma straordinario di edilizia abitativa di cui all'art.5 della Legge regionale n.1/2006 per la costruzione e il recupero di alloggi da attribuire prioritariamente in locazione a canone moderato.

Il programma comprende:

- gli interventi definiti dall'art.3, lett. c), d) ed f) del DPR 380/2001 e dall'art.11 della Legge 179/92, opere di restauro e risanamento e ristrutturazione edilizia del patrimonio ERP, e l'adeguamento dello stesso patrimonio alle norme di sicurezza sugli impianti (DM 37/2008);
- gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici di edilizia residenziale pubblica come disciplinati dalla Legge n.104 del 5 febbraio 1992 e relative norme di riferimento nonché dall'art.14 della Legge n.32 del 30 agosto 1991.

La suddetta deliberazione, all'allegato D1, prevedeva la realizzazione dell'intervento di recupero di n. 16 alloggi nel Comune di Villamar, comportanti una spesa complessiva di € 300.000,00.

Tale intervento è stato oggetto di progettazione preliminare approvata con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione N.84/4 del 21 gennaio 2009.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I fabbricati oggetto dell'intervento sono situati nel comune di Villamar, Via del Lavoro e Viale Rinascita.

La presente relazione descrive le lavorazioni oggetto dell'intervento di ristrutturazione unitamente agli allegati elaborati.

L'intervento riguarda la messa in sicurezza di elementi che possano arrecare danni alla salute degli occupanti e di chiunque visiti gli alloggi.

L'intervento è esteso ad una lottizzazione realizzata nel 1982 comprendente 8 blocchi di edifici ognuno composto da due unità abitative. Sono presenti 6 blocchi di unità abitative con due piani fuori terra (tipologia A) e due blocchi di fabbricati ad un unico piano fuori terra (tipologia B). Tutte le unità presentano un piano semi-scantinato. La rete di smaltimento delle acque piovane è completamente interrata e sebbene sia consigliabile una revisione di tali impianti, non sono previsti interventi a riguardo in questo progetto. Esternamente le case necessitano di interventi d'urgenza, in particolare riguardanti la

sostituzione delle gronde, le quali non essendo più in grado di garantire l'impermeabilità, producono delle sgradevoli infiltrazioni sulla muratura esterna e in alcuni casi questa si protrae fino agli ambienti interni.

Le coperture realizzate a coppi e canali non hanno bisogno di manutenzione se non ordinaria, ad esclusione dell'intervento di sostituzione delle gronde che, essendo murate alla copertura stessa, necessitano di un preventivo smontaggio di almeno la prima fila di coppi e canali.

Le pareti esterne appaiono in buone condizioni generali, ad esclusione di alcune filature oggetto di infiltrazione di acqua piovana all'interno degli ambienti e della pavimentazione dei balconi, i quali presentano tutti i medesimi problemi di infiltrazione di acqua dovuta alla scarsa impermeabilizzazione e errata pendenza degli stessi.

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI

Fabbricati Tipologia A

n. 12 alloggi della superficie utile di circa mq. 54,00 al piano terra e mq. 40 al piano primo. La superficie balconata è di mq. 2,61 e cantina mq. 32,50.

Fabbricati Tipologia B

n. 4 alloggi della superficie utile di circa mq. 48,00 al piano terra e cantina mq. 10,50.

Totale Superficie residenziale mq. 1320,00

Totale Superficie non residenziale mq. 536,20.

4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO

Il progetto prevede lavori di ristrutturazione di edifici abitativi di proprietà di AREA, i quali necessitano di interventi per la messa in sicurezza di parti per lo più esterne ammalorate.

Inoltre è prevista la messa a norma degli impianti elettrici di tutte le unità abitative.

Più nel dettaglio si prevede, per ogni ubicazione:

- ripristino copriferri cornicioni e guaina di impermeabilizzazione e sostituzione canali di gronda;
- sostituzione pluviali;
- ripristino parziale intonaco esterno e successiva completa tinteggiatura;
- rimozione pavimentazione, ripristino impermeabilizzazione e pavimentazione;
- ripristino parapetto balcone;
- revisione e messa in sicurezza degli impianti elettrici all'interno degli alloggi.

Ripristino copriferri cornicioni e guaina di impermeabilizzazione e sostituzione canali di gronda

L'intervento prevede il ripristino dei copriferri dei cornicioni ammalorati, previo smontaggio della gronda esistente, mediante spicconatura di tutte le parti non completamente salde alla restante parte strutturale.

Successivamente alla messa a nudo dei ferri di armatura, si provvederà alla conversione dei ferri ossidati per mezzo di prodotti in grado di bloccare la progressione dell'ossidazione del ferro e nei casi più estremi, in cui la sezione del ferro è stata ridotta eccessivamente, si provvederà alla sostituzione dei ferri. Tali prodotti avranno anche un effetto di la protezione contro la futura corrosione dei ferri di armatura.

Successivamente si provvederà allo smontaggio di una parte di copertura a ridosso del canale di gronda da sostituire, alla realizzazione di un nuovo strato impermeabilizzante con doppia membrana e infine alla posa della copertura a coppi e canali precedentemente smontata.

Si provvederà quindi al completo ripristino dello stato di fatto dei cornicioni con malte a presa rapida di adeguata portata.

L'ultima operazione sarà la messa in opera di un nuovo canale di gronda posto in opera in aderenza al cornicione evitando le perdite idriche dalla copertura.

Sostituzione pluviali

La lavorazione prevede la sostituzione completa di tutti i pluviali presenti nelle unità abitative. Esso potrà avvenire solo dopo il corretto montaggio del ponteggio. Verranno installati dei pluviali con sezione paragonabile a quella rimossa e inseriti nella parte alta all'interno della gronda esistente. Non verrà modificato l'attuale impianto di scarico, pertanto essi saranno nuovamente collegati al sottosuolo per mezzo dell'attuale incavo.

Ripristino parziale intonaco esterno e successiva completa tinteggiatura

L'intervento prevede la raschiatura della vernice attualmente presente sui fabbricati in maniera tale che la nuova tinta possa aderire alla superficie. La lavorazione potrà avere luogo solo dopo il completo montaggio del ponteggio. Si prevede inoltre il ripristino, in percentuale di circa il 30% rispetto al totale della superficie esterna, dell'intonaco esterno in quanto sono presenti alcuni segni di filature oggetto di infiltrazione di acqua piovana all'interno delle abitazioni. L'intervento si conclude con la completa tinteggiatura dei fabbricati con tinte dalle tonalità simili alle attualmente presenti.

Gli interventi sopradescritti sono più chiaramente descritti negli elaborati grafici allegati al presente progetto.

Rimozione pavimentazione, ripristino impermeabilizzazione e pavimentazione

La tipologia delle unità abitative a 2 piani fuori terra presenta un balcone per ogni unità, il quale richiede urgenti interventi di ripristino. Si prevede perciò il completo smantellamento della pavimentazione esterna, la posa di una nuova membrana impermeabilizzante e la successiva messa in posa di una nuova pavimentazione esterna.

Ripristino parapetto balcone

L'intervento prevede il completo smontaggio dell'attuale ringhiera di ferro, completamente ossidata, e la sostituzione con una fila di blocchi di laterizio opportunamente disposti con il successivo intonaco e

tinteggiatura. Il lavoro verrà concluso con la disposizione di una cimasa di coronamento e protezione del parapetto del balcone contro gli agenti atmosferici.

Revisione e messa in sicurezza degli impianti elettrici all'interno degli alloggi

L'intervento prevede l'esame a vista di tutti gli impianti elettrici atto ad accertare che i componenti elettrici siano conformi alle prescrizioni di sicurezza, scelti e messi in opera correttamente e non danneggiati in modo visibile. E' prevista la rimozione degli elementi deteriorati o non funzionanti quali: interruttore differenziale, cavi, apparecchiature varie (frutti prese interruttori deviatori) con relative placche e tubazioni contenenti i cavi, e la sostituzione con elementi nuovi di fabbrica in modo da dare l'impianto rispondente alla regola d'arte conformemente alle prescrizioni del DM 37 2008, del D. Lgs. 81 2008 e loro successive modifiche e integrazioni.

I materiali e le tecniche da impiegare per la realizzazione delle opere sono meglio evidenziati nel Capitolato Speciale d'Appalto, allegato al progetto.

5. CONFORMITA' URBANISTICA

I lavori di cui si tratta ricadono nell'ambito di applicazione dell'art.3 lett. a) "interventi di manutenzione ordinaria", lett. b) "interventi di manutenzione straordinaria" e lett. c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo" del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, Testo unico dell'edilizia. In particolare non comportano:

- variazioni ai prospetti, né di colore né di sagoma;
- aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- mutamenti di destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- pregiudizio alla statica degli immobili.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 8 novembre 2009 n.4, Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo, così come modificata dalla L.R. 8 novembre 2011 n. 21, tali interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo, più in particolare per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta alcuna comunicazione all'amministrazione comunale e per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta una comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale, accompagnata da una relazione tecnica provvista di data certa a firma di un tecnico abilitato.

6. FATTIBILITA' AMBIENTALE

La tipologia e l'entità degli interventi previsti non necessitano di studio di fattibilità ambientale.

7. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

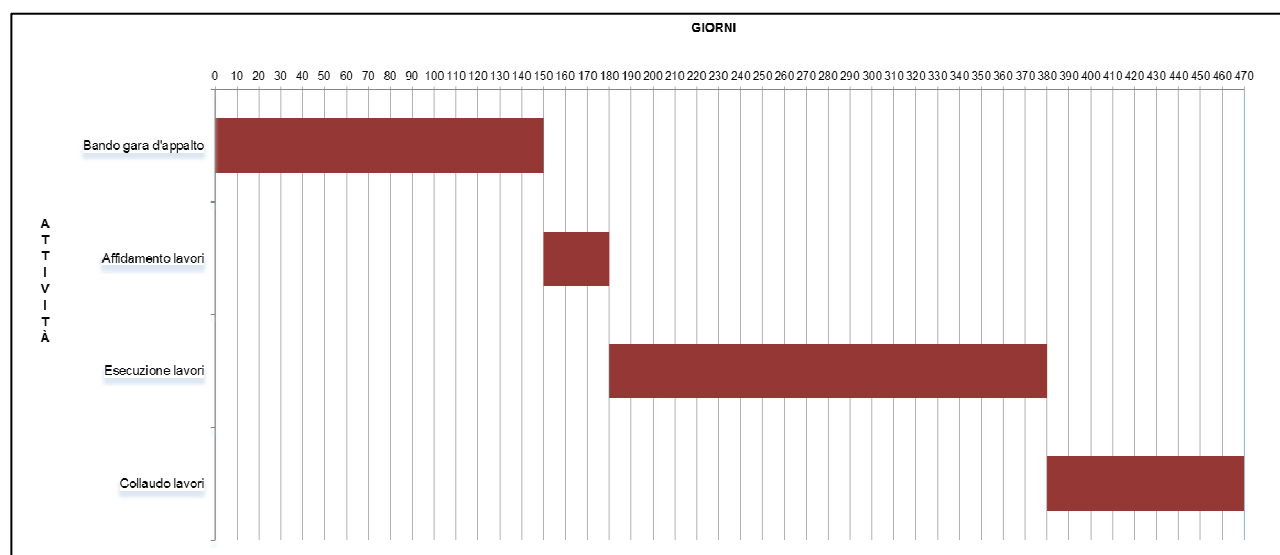
Gli interventi in progetto sono conformi alla normativa tecnica sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

8. CONFORMITA' AL PROGETTO PRELIMINARE

L'impianto complessivo del progetto ha subito variazioni rispetto alla stesura preliminare, in quanto non saranno realizzati lavori di rimozione e rifacimento delle recinzioni metalliche o dei cancelli carrabili e pedonali, di impianti idrici interni o esterni, di revisione e manutenzione generale degli infissi interni ed esterni né l'installazione di impianto solare termico per la produzione acqua sanitaria.

9. VARIAZIONI DEL CRONOPROGRAMMA FASI ATTUATIVE

Il cronoprogramma redatto in sede di preliminare tenendo conto dei tempi definibili e di quelli non definibili a priori e delle sovrapposizioni delle varie fasi produttive è stato rivisto. Sono state ipotizzate lavorazioni contemporanee su più alloggi per evitare la permanenza dei cantieri a lungo tempo e per minimizzare il costo degli apprestamenti di sicurezza. Sono stati assegnati 200 giorni naturali e consecutivi per l'esecuzione dei lavori. Dall'approvazione del progetto definitivo-esecutivo al collaudo dell'opera, si ipotizza una durata del processo realizzativo pari a 470 giorni consecutivi come esplicitato nel seguente cronoprogramma:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tipologia A



Figura 1 – Prospetto Frontale lato destro via Del Lavoro



Figura 2 – Prospetto Posteriore sulla Via del Lavoro



Figura 3 – Prospetti laterale sinistro sul Viale Rinascita



Figura 4 – Prospetto posteriore



Figura 5 – Prospetto laterale sinistro



Figura 6 – Particolare degrado balconi



Figura 7 – Particolare gronda



Figura 8 – Particolare balconi



Figura 9 – Particolare degrado balconi e parapetto metallico



Figura 10 – Particolare copertura



Figura 11 – Particolare ammaloramento parete esterna



Figura 12 – Particolare scala di ingresso



Figura 13 – Particolare infisso esterno



Figura 14 – Interno alloggio tipo

Tipologia B



Figura 15 – Prospetto principale lato sinistro via Del Lavoro



Figura 16 – Prospetto laterale lato sinistro via Del Lavoro



Figura 17 – Prospetto principale lato sinistro via Del Lavoro – particolare ammaloramento murature