



COMUNE DI CALDAROLA

Provincia di Macerata

COMMITTENTE:

Comune di Caldarola

PROGETTISTA:

ing. Andrea Spinaci

DIRETTORE LAVORI:

ing. Andrea Spinaci



TAVOLA N.

OGGETTO:

RIF. CATASTALI

1

RIPARAZIONE DANNI CON
RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICIO
EX-OSPEDALE

Foglio

1

Particelle

44

UBICAZIONE: Comune di Caldarola - Incrocio Viale Matteotti - Via Rimessa - Viale Umberto I

PROGETTO PRELIMINARE

ELABORATI:

REL Relazione tecnica illustrativa

DATA: Ottobre 2017

SCALA:

EDIZ.: 00

REV.: 00

COMUNE DI CALDAROLA
Settore Urbanistica - LL.PP. - Edilizia Privata

P.zza Vittorio Emanuele 13- 62010 Caldarola (MC)
tel 0733/905529 - fax 0733/905808
e-mail : ufficiotecnico@caldarola.sinp.net
pec : ufficiotecnico@pec.comune.caldarola.mc.it
C.F. / P.IVA 00217240431

RELAZIONE DESCRITTIVA PER I LAVORI DI RIPRISTINO DEL PATRIMONIO PUBBLICO – EDIFICIO EX-OSPEDALE

Nella relazione si riportano le indicazioni relative al progetto di fattibilità per il **“RIPRISTINO DEL PATRIMONIO PUBBLICO – EDIFICIO EX-OSPEDALE”**

a. PREMESSA:

Il progetto di cui alla presente prevede i lavori per la **“RIPRISTINO DEL PATRIMONIO COMUNALE – EDIFICIO EX-OSPEDALE**.

L'edificio oggetto dell'intervento è ubicato nel Comune di Caldarola all'incrocio tra Viale Matteotti, Via Rimessa e Viale Umberto I individuato al Foglio n. 1 con Particella n. 44, di proprietà del Comune di Caldarola.

L'edificio è stato danneggiato a seguito della crisi sismica iniziata il 24/08/2016, ed oggetto di sopralluogo da parte de tecnici incaricati alla compilazione delle schede AeDES, squadra PA1242, scheda n. 002 del 11/01/2017. Il sopralluogo ha riscontrato gravi danni alle strutture verticali e alle tamponature interne, emettendo per l'immobile esito di inagibilità **“E”**.

L'immobile alla data del sisma ospitava al piano terra n. 2 U.I. a destinazione residenziale, oltre la sede della guardia medica e delle associazioni AVIS e AIDO, al piano primo ulteriori 3 U.I. sempre a destinazione residenziale e parte dell'archivio comunale. I locali al piano secondo non risultavano utilizzati.

Per far fronte al fabbisogno abitativo, sulla base della ricognizione effettuata dal Comune di Caldarola, in base a quanto previsto dall'Ordinanza del Commissario per la Ricostruzione n. 27 del 9 giugno 2017, l'edificio **“ex-Ospedale”** è stato individuato tra gli edifici da ripristinare con interventi di miglioramento sismico e da destinare a soluzioni abitative d'emergenza, ripristinando le U.I. esistenti e creando nuove abitazioni all'interno degli spazi esistenti.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile **“ex Ospedale”** è stato inserito nell'elenco degli immobili da ripristinare in tal senso per realizzare complessivamente almeno n.10 unità abitative.

L'intervento è stato inserito nell'elenco dell'allegato **“A”** del decreto n. 14 del 07/04/2017 del Vice Commissario delegato per gli interventi di ricostruzione post sisma 2016 e finanziato per un importo complessivo di € 2.000.000,00.

b. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO:

Il fabbricato in oggetto realizzato intorno agli anni '30, nasce in origine come sede dell'Ospedale cittadino e successivamente riconvertito per usi residenziali e sociali.

La struttura è situata all'incrocio tra Viale Matteotti, Via Rimessa e Viale Umberto I in prossimità dell'accesso al centro storico di Caldarola, all'interno di una corte di completa pertinenza dell'immobile. Si tratta di un edificio di forma pressoché regolare a tre piani fuori terra collegati da una scala interna ed un piano interrato. La struttura è realizzata in muratura portante.

L'immobile è costituito da un piano seminterrato e 3 piani fuori terra, al piano seminterrato, oltre locali a destinazione deposito e magazzino, trovava sede anche un'attività commerciale. I piani superiori ospitavano, come sopra indicato, unità immobiliari residenziali, associazioni, presidi medici e spazi a disposizione dell'Amministrazione comunale.

A seguito delle scosse sismiche l'edificio ha riportato importanti lesioni sulle tramezzature interne, di scarsa qualità muraria, e sulle murature perimetrali, principalmente nel lato est dell'immobile con evidenti fessurazioni passanti soprattutto in corrispondenza delle aperture.

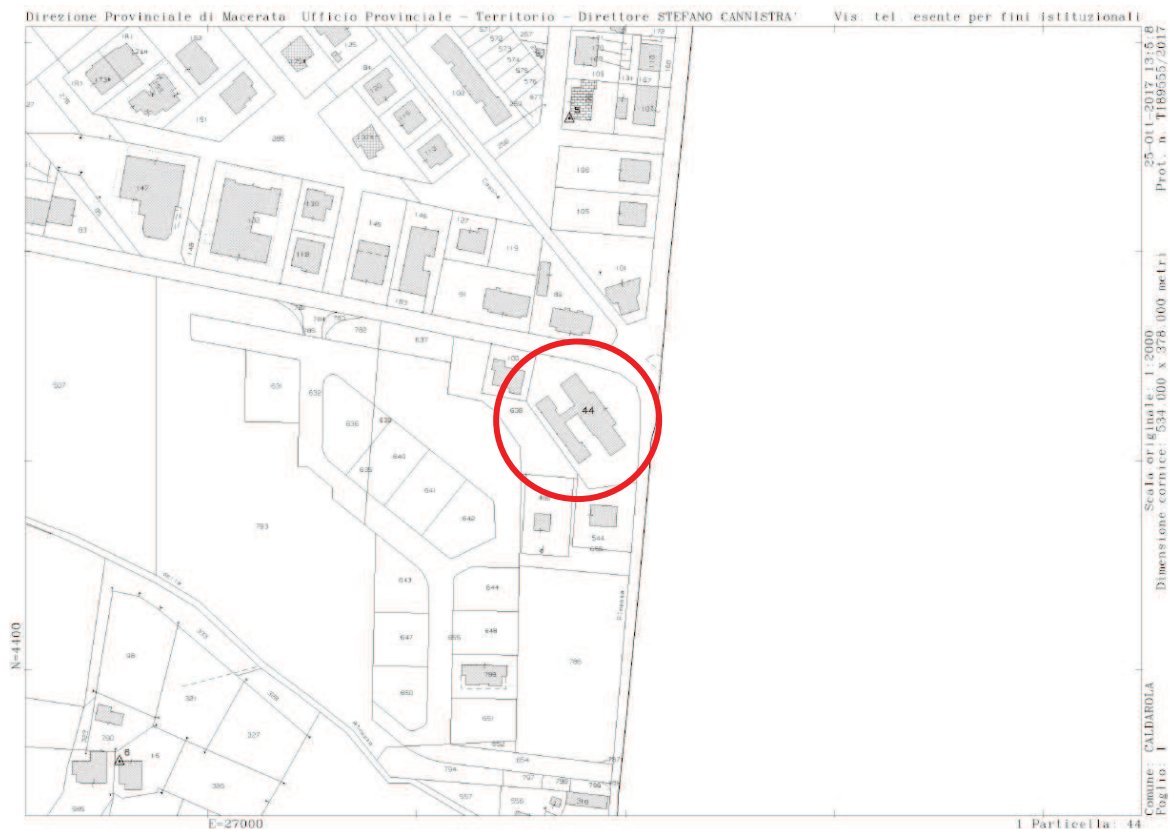
c. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

Come anticipato, l'edificio in oggetto è ubicato nel Comune di Caldarola all'incrocio tra Viale Matteotti, Via Rimessa e Viale Umberto I.



Foto aerea

Catastalmente, l'immobile è individuato al N.C.E.U del Comune di Caldarola (MC) al Foglio n. 1 Particella n. 44, come da estratto di mappa catastale di seguito riportato.



Estratto di mappa catastale

La destinazione urbanistica dell'area, risulta essere designata come "Zona FA1-2", come da stralcio di P.R.G. di seguito riportato.



Stralcio P.R.G. vigente

La zona FA1-2 è normata dall'art. 29 delle vigenti NTA di cui si riporta uno stralcio.

ART. 29 – SOTTOZONE FA1-FA2- FA3- FA*

Sono le zone destinate alla conservazione ed alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello anche sovracomunale. Tali zone, con il riferimento all'art.3 del D.I. 02/04/68 N.°1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.I. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

FA1) ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO

-scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.

FA2) ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE QUALI:

-Attrezzature sanitarie e assistenziali: (case di cura, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili).

-Attrezzature sociali e culturali: (centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili).

-Attrezzature religiose: (chiese e annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili).

-Attrezzature amministrative e pubblici servizi: (uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, di rappresentanza istituzionale e simili).

-Attrezzature tecniche e distributive: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, depositi mezzi comunali.

Tali zone sono soggetto a piano attuativo con intervento preventivo, di iniziativa pubblica e privata, e relative previsioni plano-volumetriche nel rispetto dei seguenti indici:

<i>If - Indice di densità fondiaria</i>	<i>2,00 mc/mq.</i>
<i>Sc -Superficie coperta max</i>	<i>30% della Sf.</i>
<i>H - Altezza massima</i>	<i>10,50 ml. (esclusi campanili e chiese).</i>
<i>Dc -Distanza dai confini</i>	<i>10,00 ml.</i>

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, costituito per lo più da fabbricati di interesse storico artistico, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati ed i relativi progetti debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. N.°61 della L.R. N.°34/92.

Le indicazioni di Piano, all'interno di Piani urbanistici preventivi si limitano ad una indicazione del tipo di attrezzature pubbliche o di pubblico interesse senza vincolarne una specifica localizzazione.

Per la zona FA2-3- a nord ovest del nucleo di Pievefavera sulle sponde del lago di Caccamo prevalgono sul PRG le previsioni "Area Leader 3" approvata dal CIPE con delibera n. 101/2006

d. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

L'intervento in oggetto propone la realizzazione di almeno n. 10 unità abitative complessive previo recupero delle abitazioni già esistenti e degli spazi dei piani fuori terra destinati ad altri usi. Infatti al fine del soddisfacimento delle esigenze abitative saranno spostati ad altra sede i locali della guardia medica, delle associazioni e l'archivio comunale, realizzando ulteriori n. 5 U.I. a destinazione residenziale.

Sulla base dello studio preliminare di cui alla presente, è possibile realizzare almeno n. 10 unità abitative con le superfici lorde sotto indicate:

- piano terra verranno realizzate n. 4 unità immobiliari con le seguenti Superfici Utili Lorde:

U.I. 1: 102,50 mq

U.I. 2: 93,06 mq

U.I. 3: 89,45 mq

U.I. 4: 102,84 mq

- **piano primo** verranno realizzate n. 4 unità immobiliari con le seguenti Superfici Utili Lorde:

U.I. 5: 102,50 mq

U.I. 6: 93,06 mq

U.I. 7: 89,45 mq

U.I. 8: 102,84 mq

- **piano secondo (sottotetto)** verranno realizzate n. 2 unità immobiliari con le seguenti Superfici Utili Lorde:

U.I. 9: 100,90 mq

U.I. 10: 86,91 mq

Gli accessi al piano terra saranno diretti dall'esterno, mentre quelli ai piani primo e secondo (sottotetto) saranno consentiti dai n. 2 corpi scala interni all'edificio e posizionati agli estremi dello stesso.

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche, dovrà essere inserito almeno n. 1 ascensore di servizio ai piani.

In sede di progettazione definitiva ed esecutiva potrà essere studiata una diversa distribuzione interna che possa portare alla realizzazione di un numero di unità abitative anche superiore a 10, al fine di soddisfare un maggior numero di richieste, dato l'alto numero di sfollati nel Comune di Caldarola.

e. DESCRIZIONE DEI LAVORI

I lavori da realizzare possono essere di seguito riassunti:

- Opere strutturali finalizzate al raggiungimento dei livelli minimi di miglioramento sismico come previsto da normativa vigente (minimo 0,6 max 0,8 dell'adeguamento sismico);
- Opere edili finalizzate alla riparazione danni e ripristino delle unità immobiliari abitative preesistenti;
- Opere edili finalizzate alla realizzazione delle nuove unità abitative;
- Revisione ed adeguamento degli impianti delle unità immobiliari abitative preesistenti e realizzazione degli impianti nelle nuove unità abitative;
- Opere di eliminazione delle barriere architettoniche;
- Ulteriori opere necessarie per la funzionalità dell'immobile.

f. COSTO E FINANZIAMENTO DELL'OPERA

La valutazione dei costi viene condotta sia sulla base delle risultanze di interventi simili già effettuati dal Comune di Caldarola che su tabelle parametriche prodotte da enti istituzionali,

considerando nello specifico che alcune U.I. risultavano già funzionali e dotate di impianti tecnologici e che risulta necessario il raggiungimento di un livello prefissato di sicurezza strutturale. Alla luce di quanto sopra, per l'intervento di cui alla presente, è stato stimato un costo unitario a mq pari ad € 1.420,00, su una superficie netta totale di 1.054,74 mq pertanto l'ammontare complessivo dei lavori è stato valutato pari ad € 1.500.000,00, che implementato delle spese tecniche e di eventuali lavori al di fuori dell'appalto principale conducono ad un costo complessivo dell'opera pari ad € 2.000.000, come da quadro economico allegato.

Il costo unitario a mq pari ad € 1.420,00 è dettata dal fatto che sull'edificio in oggetto, si andrà ad eseguire **una ristrutturazione pesante**, con l'obiettivo di risanare integralmente e garantire un livello di sicurezza prestabilito al manufatto edilizio.

Per la valutazione grafica delle superfici nette considerate ai fini del calcolo della superficie netta totale dell'edificio, si rimanda all'elaborato progettuale **SC – Stima sommaria dei costi**.

Caldarola, Ottobre 2017

Il Progettista
Ing. Andrea Spinaci

