



COMUNE DI GROTTAMMARE

(Provincia di Ascoli Piceno)

Via Matteotti, 69 - Tel. 0735 739218 - 0735 739234 - fax 0735 739248

Area Lavori Pubblici - Responsabile dott. arch. Liliana Ruffini

Recupero edificio ex Ospedale da destinare a Centro Polivalente. 3° Intervento

PROPRIETA'

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

Tav. 1

DICEMBRE 2015

Progettisti

Arch. Bernardino Novelli

Arch. Valeria Angelini

Responsabile del Procedimento

Arch. Liliana Ruffini



1) NOTIZIE STORICHE

L'edificio nella sua struttura originaria precede la costruzione della via Palmaroli, strada di accesso al Centro Storico costruita nella seconda metà dell'Ottocento su progetto dell'ing. Pio Fenili.

Nella cartografia storica la presenza della porzione nord dell'edificio risulta esistente già in una rappresentazione ideale della città vista dal mare risalente al settecento, la ritroviamo poi in una incisione del 1841 rintracciata presso gli archivi comunali, in un estratto dai verbali comunali del 1849 e nelle planimetrie del Catasto Gregoriano del 1898. Le indicazioni sopra riportate evidenziano come tale porzione dell'edificio sia precedente alla realizzazione della nuova strada, infatti tale parte conserva un piano quasi completamente interrato con un passaggio sotterraneo che attraversa la strada per sbucare, con un portone di legno, lungo il percorso pedonale che collega Via S. Agostino con Via Cagliata.

All'epoca l'immobile era di proprietà dell'Ente Ospedale Maria degli Angeli. Successivamente, a seguito dell'estinzione dell'ente, con Delibera di Giunta Regionale n. 1155 del 17 maggio 1999 è stato stabilito il trasferimento al patrimonio comunale dell'immobile in argomento e del trasferimento verbale consegna rep. 2320 del 28-06-1999 degli anni novanta è stato acquisito al patrimonio comunale.

L'ampliamento dell'edificio sembra risalire ai primi anni del novecento quando fu decisa la destinazione dell'immobile a struttura sanitaria. Appare singolare la scelta della facciata neoclassica che caratterizza i primi due livelli dell'ampliamento verso sud.

Nella stampa settecentesca sopra citata l'edificio appare già a tre piani è ipotizzabile comunque che dopo la realizzazione della nuova strada e l'interramento quasi totale di un piano si sia provveduto alla sopraelevazione in epoca successiva all'ampliamento e presumibilmente, in ragione delle tecnologie e dei materiali usati intorno agli anni cinquanta del novecento.

In occasione della sopraelevazione si è provveduto all'intonacatura a cemento dell'intera facciata al fine di omogeneizzarne l'immagine, senza provvedere però a un completamento degli elementi architettonici e delle partiture, come evidente in corrispondenza della lesena mancante sulla parte più bassa della facciata in stile neoclassico. L'intera facciata principale appare alquanto incoerente negli elementi architettonici che la caratterizzano.

L'edificio è inutilizzato da oltre trent'anni e da una decina in stato di più totale abbandono.

2) PRESCRIZIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

In riferimento alle previsioni del Piano particolareggiato del centro storico si riporta di seguito lo stralcio della relazione del progetto del primo intervento predisposta dal Professionista incaricato arch. Fabrizio Torresi. "Il Piano particolareggiato del centro storico individua l'immobile come "Edificio in contrasto con il contesto storico-ambientale - CO" come definito dall'art. 5 delle NTA e lo individua nella cartografia di Piano con il codice CO.7. Nella Tab. A al punto D nelle prescrizioni particolari: *"Si prescrive l'adeguamento della copertura alle prescrizioni contenute nell'art. 8, punto c) Es. 3°), la disposizione delle falde deve vedere le pendenze disposte in senso est-ovest e la copertura deve essere eseguita con coppi di*





recupero, una superficie max pari al 20% della superficie di calpestio può essere lasciata terrazza purché non interessi la falda Est dell'edificio. I serramenti delle finestre del secondo piano vanno adeguati alle prescrizioni di cui al prontuario del recupero. Per l'intonaco esterno, realizzato in cemento, si consiglia l'adeguamento alle prescrizioni di cui al Prontuario allegato al presente Piano. Per la tinteggiatura esterna si fa obbligo di realizzarla in conformità con quanto descritto nel Prontuario del recupero. L'edificio è sottoposto ad intervento pubblico. La TIPOLOGIA D'INTERVENTO RE2.3 e le DESTINAZIONI D'USO D3 e1), D3 e2), D3 f) e D3 h) sono condizionate al rispetto integrale delle prescrizioni contenute nella Tab. B e nella presente Tab. A. I solai in latero-cemento non recuperabili o per i quali si preveda la demolizione vanno sostituiti con solai in struttura portante lignea conformemente a quanto previsto nel Prontuario allegato al presente Piano."

Nella citata Tab. B sono riportate le indicazioni progettuali tra cui:

- a. Adeguamento della copertura;
- b. Adeguamento dell'intonaco esterno;
- c. Conservazione della porzione di edificio con paraste, cornici capitelli e zoccoli;
- d. Completamento della parte di cui sopra nella porzione nord;
- e. Adeguamento ed eliminazione di aperture;
- f. Rimozione di serramenti nel secondo piano.

Occorre precisare che le indicazioni del piano sono vincolanti solo per quanto indicato al punto D della Tab. A ove si prescrive il rispetto integrale solo nei casi di opere espressamente indicate, per l'edificio CO.7 come sopra evidenziato si indica:

"..La TIPOLOGIA D'INTERVENTO RE2.3 e le DESTINAZIONI D'USO D3 e1), D3 e2), D3 f) e D3 h) sono condizionate al rispetto integrale delle prescrizioni contenute nella Tab. B e nella presente Tab. A."

La tipologia d'intervento RE2.3 definisce la "demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, con modifica delle quote originarie e con materiali diversi" operazione non prevista dal progetto.

Le destinazioni indicate in Tab. A sono quelle appresso riportate:

D3 - terziarie

Le destinazioni d'uso terziarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di:

....

e1) Pubblici esercizi per il ristoro;

ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, gelaterie, pasticcerie, cibi da asporto, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, quali magazzini, piccoli laboratori e altri spazi tecnici;

e2) Pubblici esercizi per lo svago;

disco bar, sale giochi, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, quali magazzini, piccoli laboratori e altri spazi tecnici;

....

h) Attività direzionali e di servizio;





attività bancarie, amministrative, finanziarie, assicurative, di servizio all'impresa, agenzie di viaggi, immobiliari, di pratiche automobilistiche, autoscuole, esposizioni, mostre, fiere, uffici in genere;

....

Anche in questo caso le destinazioni previste dal progetto non rientrano tra quelle regolate dal punto D della Tab. A.

Pertanto l'intervento, pur non completando la copertura è perfettamente conforme alla normativa di Piano Particolareggiato".

L'edificio oggetto di intervento è stato inserito all'interno del *Contratto di quartiere II - Programma di recupero di edifici storici degradati e riqualificazione opere di urbanizzazione*, approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 14-03-2007.

3) DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI GIA' REALIZZATI

3.1) PRIMO INTERVENTO

L'ex Ospedale è un grande edificio a tre piani con una superficie complessiva di circa 1500 mq. sito all'ingresso sud del Centro Storico, in posizione limitrofa al grande parcheggio pubblico.

Per la sua posizione e le sue dimensioni è stato scelto per ospitare un centro polivalente.

L'edificio è stato oggetto di un primo intervento realizzato nell'anno 2005.

Il progetto generale inserito all'interno del Contratto di quartiere II prevedeva:

- al piano seminterrato una saletta per proiezioni per circa cinquanta posti oltre ad un archivio;
- al piano rialzato un centro multimediale con cinque sale e relativi servizi;
- al piano primo 4 sale, sala conferenze, sala prove e relativi servizi;
- al piano secondo una foresteria con sette camere con bagno;
- al piano sottotetto una sala con accesso diretto alla copertura piana.

Con il primo intervento già completato sono stati realizzati la sala al piano terra, lato sud dell'edificio, completa degli impianti termoidraulico, elettrico e di trattamento dell'aria, la ricostruzione con criteri anti sismici della porzione di edificio sovrastante la sala polivalente e il consolidamento strutturale dei restanti locali dell'intero edificio.



3.2) SECONDO INTERVENTO

Il secondo intervento, attualmente in via di completamento, ha riguardato i seguenti punti:

- al piano seminterrato una diversa distribuzione interna dei servizi, legata alla necessità di abbattimento delle barriere architettoniche al livello rialzato sovrastante, con finiture e impianti;
- al piano rialzato la creazione di un blocco di sale per attività culturali con relativi servizi;
- al piano primo, con accesso direttamente dall'esterno alla quota del parcheggio pubblico, predisposizione di opere in cartongesso e impianti tecnologici per la creazione di uffici pubblici;
- al piano secondo sono state eseguite le opere strutturali di consolidamento e di ripartizione degli ambienti per poter realizzare ulteriori spazi destinati ad accogliere attività culturali e relativi servizi;
- al piano sottotetto una sala per attività culturali con accesso diretto alla copertura che rimarrà piana.
- il recupero e restauro delle facciate esterne dell'edificio;
- il rifacimento degli infissi esterni su tutti i piani.



Sono stati inoltre eseguiti in precedenza alcuni interventi relativamente al consolidamento della viabilità sovrastante l'edificio e per la messa in esercizio della sala al piano seminterrato.

4) AUTORIZZAZIONI ACQUISITE

Sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche prot. n. 2573 class. 34.19.04 del 21-02-2012, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- Autorizzazione paesaggistica n. 14 del 13-03-2012, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, ad eseguire i lavori di recupero edificio ex Ospedale da destinare a Centro Polivalente (2° intervento);
- Parere igienico-sanitario n. 13/2013 del 02-05-2013 dell'ASUR Marche Area Vasta n. 5, favorevole all'intervento edilizio;
- Autorizzazione alla variante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche prot. n. 9824 del 17-06-2013, ai sensi del D.Lgs. n. 42-2004 e s.m.i.

Per il terzo intervento, oggetto del presente progetto, non è necessario acquisire ulteriori autorizzazioni, in quanto si tratta di esclusivamente di lavori interni di impianti e finiture già indicati nei precedenti progetti autorizzati.

5) PROGETTO RELATIVO AL TERZO INTERVENTO

I lavori previsti nel progetto sono tutti quelli di finiture e impianti necessari per il completo utilizzo degli spazi recuperati. In particolare verranno realizzate le contropareti in cartongesso, le tinteggiature, i controsoffitti, i bagni e gli impianti termico, idro-sanitario ed elettrico.

Piano primo

Si prevede il completamento delle finiture e degli impianti tecnologici già predisposti nel precedente intervento. Tali opere consistono in:

- inserimento di cavi elettrici all'interno degli elementi di cablaggio esistenti;
- fornitura e posa in opera delle macchine per il trattamento dell'aria;
- fornitura e posa in opera di prese e interruttori;
- fornitura e posa in opera di porte interne;
- realizzazione di controsoffitti;
- fornitura e posa in opera di sanitari e rubinetterie per i bagni previsti;
- tinteggiatura del cartongesso già posto in opera e dei controsoffitti da realizzare.

Tutti gli ambienti presenti al piano primo saranno destinati ad accogliere uffici pubblici.

Questo piano, ospitando uffici pubblici, sarà dotato di due bagni, dei quali uno con dimensioni e accessori destinati ad essere usufruito da diversamente abili.





Come si evince dettagliatamente nel cronoprogramma, per la realizzazione delle lavorazioni sopra descritte sono stati stimati 62 (sessantadue) giorni per raggiungere il completamento di tutte le lavorazioni previste:

- giorni 4 per la sistemazione del cantiere;
- giorni 10 per l'infilaggio dei cavi elettrici e il montaggio delle macchine per il trattamento dell'aria (elettrico - termico);
- giorni 24 per la realizzazione dei bagni;
- giorni 6 per la posa in opera delle porte interne;
- giorni 8 per la posa in opera del controsoffitto;
- giorni 10 per la tinteggiatura di tutti gli ambienti.

Piano secondo

Al piano secondo si prevede la realizzazione di ambienti destinati alle associazioni culturali del territorio.

I divisori che delimitano i vari locali verranno realizzati mediante cartongesso. Tale soluzione, come già adottata nei piani sottostanti, permetterà di utilizzare le pareti divisorie anche per il passaggio delle canalizzazioni degli impianti elettrici e termici, evitando in tal modo interventi distruttivi delle murature portanti. In ogni sala saranno installati termoconvettori (come si evince dalla lettura delle tavole tecniche) che consentiranno il raggiungimento degli standard di confort dei livelli di temperatura e di trattamento dell'aria.

Nello specifico, le lavorazioni che interessano il secondo piano consistono in:

- stesa degli elementi di cablaggio e condutture degli impianti tecnologici;
- inserimento di cavi elettrici all'interno degli elementi di cablaggio;
- fornitura e posa in opera delle macchine per il trattamento dell'aria;
- fornitura e posa in opera di prese e interruttori;
- fornitura e posa in opera di porte interne;
- realizzazione di controsoffitti;
- tinteggiatura del cartongesso e dei controsoffitti.

Come si evince dettagliatamente nel cronoprogramma, per la realizzazione delle lavorazioni sopra descritte sono stati stimati 95 (novantacinque) giorni per raggiungere il completamento di tutte le lavorazioni previste:

- giorni 37 per la realizzazione degli impianti tecnologici (elettrico - termico)
- giorni 15 per la posa in opera del cartongesso (divisori e pareti);
- giorni 13 per la realizzazione del bagno;
- giorni 7 per la posa in opera delle porte interne;
- giorni 13 per la posa in opera del controsoffitto;
- giorni 10 per la tinteggiatura di tutti gli ambienti.

Piano sottotetto





Anche su questo piano sono già state realizzate, con l'intervento precedente, le opere strutturali necessarie. Con il presente intervento sarà allestito un ambiente destinato ad ospitare una sala per associazioni culturali, la quale sarà dotata di un bagno e di un antibagno. La realizzazione delle opere di finitura in questo piano consistono in:

- stesa degli elementi di cablaggio e condutture degli impianti tecnologici;
- inserimento di cavi elettrici all'interno degli elementi di cablaggio;
- fornitura e posa in opera delle macchine per il trattamento dell'aria;
- fornitura e posa in opera di prese e interruttori;
- fornitura e posa in opera di porte interne;
- realizzazione di controsoffitti;
- tinteggiatura del cartongesso e dei controsoffitti.

Come si evince dettagliatamente nel cronoprogramma, per la realizzazione delle lavorazioni sopra descritte sono stati stimati 53 (cinquantatré) giorni per raggiungere il completamento di tutte le lavorazioni previste:

- giorni 15 per la realizzazione degli impianti tecnologici (elettrico - termico)
- giorni 17 per la posa in opera del cartongesso e controsoffitto (divisori e pareti);
- giorni 13 per la realizzazione del bagno e antibagno;
- giorni 8 per la tinteggiatura di tutti gli ambienti.

Il tempo complessivo stimato per l'ultimazione dei lavori è quindi pari a giorni 210. La ditta appaltatrice, in base alle proprie capacità organizzative, potrà determinare modifiche al cronoprogramma che permetteranno di completare le opere anche in un periodo di tempo inferiore a quello sopra descritto. Infatti l'utilizzo di un numero maggiore di squadre e il conseguente contemporaneo lavoro sui diversi livelli potrebbero sicuramente permettere una economia dei tempi di realizzazione.

Tutte le specifiche tecniche relative alle lavorazioni da eseguire sono ampiamente riportate nel capitolato speciale d'appalto, parte seconda.

Per quanto attiene agli impianti, gli elaborati grafici e le relazioni specialistiche forniscono tutte le informazioni utili alla corretta esecuzione dei lavori.

E' allegato al progetto lo schema di contratto.