



Committente
ASP - Azienda pubblica di Servizi alla Persona
Reggio Emilia



**MANUTENZIONE STRAORDINARIA INCREMENTATIVA, RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E
ADEGUAMENTO UFFICI**

Edificio angolo Via San Pietro Martire e Via Guido da Castello
Reggio Emilia

PROGETTO ESECUTIVO OPERE EDILI 1°/2° Stralcio

GRUPPO DI PROGETTAZIONE



Progetto architettonico:
LABORATORIO DI ARCHITETTURA Arch. Roberta Casarini
coll. Arch. Glulla Ugolotti



Progetto Impianti termici e sanitari:
CHP ENGINEERING Ing. Alex Ferretti



Progetto impianti elettrici:
RESTART PROGETTI Per.Incd. Luca Catellani

CONTENUTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
CRONOPROGRAMMA

REV. 01

SCALA

DATA

19.07
2017

TAVOLA NR.

A-REL

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

IL CONTESTO

L'edificio oggetto dell'intervento è situato nel centro storico di Reggio Emilia in zona a traffico limitato. Si raggiunge percorrendo via Guido da Castello, strada a senso unico accessibile da Corso Garibaldi.

L'edificio di pianta approssimativamente quadrata si attesta con due lati direttamente sul fronte stradale di via Guido da Castello e di via San Pietro Martire, il terzo lato si apre in parte su un ampio cortile interno accessibile da via San Pietro Martire e il quarto confina con un fabbricato.

Entrambe le strade caratterizzate dalla presenza di marciapiedi su entrambi i lati e da zone di parcheggio in linea.

L'EDIFICIO

L'edificio comprende quattro piani incluso il piano terra serviti da un vano scale condominiale accessibile da via San Pietro Martire. I fronti esterni sono caratterizzati da un paramento in mattoni faccia vista e da ampie vetrate a piano terra.

Le unità oggetto d'intervento occupano il piano terra e il primo e sono attualmente inutilizzate a seguito del trasferimento degli uffici della Provincia di Reggio Emilia.

Il piano terra è accessibile direttamente dalla strada pubblica (via Guido da Castello) ed è adibito ad uffici. Gli spazi interni sono suddivisi prevalentemente da pareti attrezzate costituite da pannelli in truciolare di legno nobilitati in melaminico in classe E1 (scarso contenuto di formaldeide). Esse sono posate sul pavimento e non raggiungono la struttura di solaio ma si fermano in corrispondenza del controsoffitto. Quest'ultimo è costituito da pannelli 600x600 in fibra minerale. I serramenti esterni sono in alluminio con serrande a fisarmonica e risultano incongrui con il contesto.

Dal piano terra è possibile accedere tramite una scala interna ad un piano interrato, che non sarà oggetto di intervento e al primo piano. La scala è a giorno a doppia rampa ed ha una larghezza di 108 cm. Il primo piano è adibito a uffici separati da pareti in laterizio intonacato con i serramenti esterni in legno con oscuranti ad anta in legno sulla strada pubblica e tapparelle sul cortile interno. Le porte interne sono in legno e alcune presentano specchiature in vetro privo di adeguate caratteristiche di sicurezza. L'unità si apre sul vano scale condominiale in due punti.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento allacciato al teleriscaldamento ma è privo di impianto di condizionamento.

Le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico in buone condizioni.

IL PROGETTO

La proprietà intende adeguare l'immobile per renderlo funzionale all'insediamento di uffici del Comune di Reggio Emilia, per cui il progetto è stato sviluppato tenendo conto delle esigenze del servizio cui sarà destinato.

In particolare al piano terra, dove sono previste sezioni aperte al pubblico, saranno realizzati 10 uffici con 34 postazioni di lavoro, uno spazio separato per la zona ristoro corredato di macchinette distributrici, una zona per le stampanti e un archivio, e saranno effettuati piccoli interventi di manutenzione sui 3 servizi igienici esistenti (due dei quali già a norma per disabili) come specificato da progetto del termotecnico.

A questo piano, la disposizione degli uffici verrà riorganizzata per consentire di gestire al meglio le postazioni di lavoro e le uscite di emergenza e per eliminare le pareti divisorie che attualmente interferiscono con le vetrine. Gli interventi previsti comprendono la rimozione di una parete in cartongesso e l'integrazione di alcune pareti attrezzate. Le nuove pareti dovranno possedere le stesse caratteristiche di quelle esistenti, di cui sono noti marca e modello.

Il progetto individua tre vie di esodo di cui una sbocca sul cortile interno, una su via San Pietro Martire e la terza coincide con l'ingresso principale. Tutte le uscite di emergenza sono state collocate in modo tale da non interferire con gli eventuali passanti sul marciapiede, perciò in posizione arretrata rispetto alla facciata dell'edificio.

Il piano terra presenta due porte di comunicazione con il vano scale condominiale di cui una sarà chiusa con una pannellatura in cartongesso mentre l'altra sarà sostituita con una porta REI60. Questo collegamento è conservato principalmente per consentire l'uso degli ascensori da parte di personale dipendente disabile eventualmente presente.

Al primo piano sarà confermato l'attuale assetto distributivo comprendente 15 uffici, 6 servizi igienici e alcuni vani ripostiglio, uno dei quali potrà essere utilizzato come ripostiglio per le pulizie, ma saranno riorganizzate le postazioni che diventeranno complessivamente 35. Due delle tre porte esistenti che comunicano con il vano scala condominiale saranno sostituite con porte REI 60 mentre la terza sarà tamponata con cartongesso.

La scala interna di collegamento tra i due piani viene preservata, ma poiché essa prosegue al piano interrato (area esclusa dall'intervento), è prevista la posa di un cancellino in corrispondenza della rampa di accesso al piano inferiore. Dato lo stretto passaggio in prossimità dell'accesso a tale rampa (verifica effettuata durante i sopralluoghi), si è osservato che questo nuovo elemento di chiusura, sarà utile anche per la sicurezza di chi usufruisce e attraversa gli spazi comuni attorno alla scala.

Le dotazioni impiantistiche, in particolare l'impianto elettrico e di trasmissione dati, saranno adeguate al nuovo assetto delle postazioni di lavoro ad entrambi i piani. Saranno inoltre installati un impianto di allarme e un impianto di condizionamento. Si rimanda alle relazioni specialistiche per maggiori dettagli sugli interventi previsti. In conseguenza di queste operazioni sugli impianti parte dei controsoffitti esistenti (costituiti da pannelli 60x60 in fibra minerale) dovrà essere

smontata e ripristinata con l'eventuale sostituzione di pannelli deteriorati o danneggiati. Infine si procederà con il tinteggio dell'intera superficie di controsoffitto per ridare luminosità e ripristinare l'omogeneità agli ambienti.

Il progetto prevede inoltre la completa sostituzione dei serramenti al fine di migliorare le prestazioni energetiche e acustiche dei locali, in particolare:

- al piano terra verranno montate nuove vetrate con telaio in legno e alluminio e con vetro antifondamento caratterizzato da una serigrafia a fasce orizzontali di spessore graduale fino all'altezza di 1,7 m per la privacy degli spazi di lavoro; nel traverso superiore in corrispondenza dello spessore del muro perimetrale, saranno collocate le macchine per la ventilazione meccanica controllata decentralizzata (tipo Thesan);
- al piano primo verranno montati serramenti con telaio in legno d'abete verniciato color larice; le persiane in legno esistenti sui fronti stradali verranno ripristinate mediante smontaggio, sverniciatura, riverniciatura e rimontaggio mentre gli avvolgibili esistenti sui cortili interni saranno sostituiti assieme al relativo cassonetto.

La pavimentazione esistente in pietra, sarà conservata in entrambi i piani e l'unico intervento previsto su quest'ultima consiste nella pulitura e lucidatura che verrà effettuata a fine cantiere.

Come accordato con la Committenza gli interventi previsti saranno suddivisi in due stralci: il primo comprende tutte le opere di manutenzione straordinaria descritte precedentemente, il rifacimento dell'impianto elettrico (vedi progetto impianto elettrico) e la manutenzione ordinaria dell'impianto idrico-sanitario (vedi progetto termotecnico). Mentre il secondo stralcio comprenderà l'installazione dell'impianto di climatizzazione e della parte di impianto elettrico a supporto dello stesso.

Di seguito si riporta il cronoprogramma dei lavori in cui è appunto considerata anche la suddivisione in stralci.

CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

