

Relazione descrittiva

intervento ID 1980 CUP H14E21000130001

Denominazione "La Casa dell'Accoglienza" riconversione dell'ex scuola elementare di Donigala a dormitorio e centro di ascolto per soggetti fragili.

DESCRIZIONE GENERALE

Ubicazione

L'edificio oggetto d'intervento è l'ex scuola elementare di Donigala Fenughedu, insiste in un lotto situato lungo la via Oristano (SS 292) al margine meridionale dell'abitato. L'edificio insiste in zona Urbanistica S ed è identificato nel Catasto Urbano del Comune di Oristano alla Sezione B Foglio 6, mappale 711. La struttura è inserita all'interno di una propria area di pertinenza delimitata e recintata verso l'esterno, accessibile con le auto. La struttura è servita da un'ampia area esterna destinata a parcheggi.

L'immobile è di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Oristano, inserito nell'inventario dei beni immobili.

Stato di Fatto

L'edificio della ex scuola elementare è stato realizzato a Donigala nella prima metà degli anni '70 del Novecento. L'edificio, dismesso già da tempo come scuola elementare è utilizzato per accogliere le sedi varie associazioni cittadine

La planimetria mostra un'articolazione architettonica dell'edificio in due blocchi che coprono una superficie totale di mq 505,00.

Il blocco principale, costruito per primo, è organizzato simmetricamente sull'asse dell'ingresso rivolto a nord, nel quale insiste un grande atrio sul quale si aprono due aule per parte, di fronte all'ingresso è situata un'aula fiancheggiata a destra e a sinistra da due blocchi di servizi.

Il corpo secondario si appoggia allo spigolo inferiore destro e contiene tre aule e il corridoio di disimpegno. Il manufatto è inserito in un'ampia area, pressappoco pianeggiante, le superfici, fatta eccezione per il marciapiede di coronamento, sono permeabili.

Analisi del Degrado

A monte di ogni considerazione è stato verificato lo stato d'uso degli elementi in amianto, all'esterno compaiono alcune fenditure e tagli, è inoltre evidente lo stato di usura delle superfici, in particolare di quelle esposte ai venti dominanti. Vi è da dire che le nostre considerazioni sono derivate da una analisi visiva senza condurre nessuna prova di laboratorio, tuttavia bisogna osservare che la presenza di lesioni e spaccature denotano uno stato di pessima conservazione con trasformazione dell'integrità della matrice e con affioramento di fibre di amianto ed è assolutamente necessario intervenire per rimuovere il problema.

Oltre alla problematica principale gli elementi di degrado più evidenti sono causati dalle infiltrazioni dalle coperture che hanno causato evidenti danni ai controsoffitti.

Gli impianti tecnologici presenti sono obsoleti e in parte non sono adeguati alla normativa vigente. L'edificio non rispetta i parametri energetici fissati dalla corrente normativa. Con l'ultimo intervento, risalente al 2000', è stata sostituita la copertura in amianto con pannelli in lamiera grecata non coibentata, oltre ad un adeguamento dell'impianto elettrico.

Rilievo geometrico

Partendo dalle planimetrie architettoniche fornite dalla Amministrazione si è verificato, con diffuse misurazioni, le dimensioni dei singoli ambienti, la loro altezza, la larghezza, le dimensioni delle aperture finestrate, la posizione planimetrica delle tramezzature interne, lo spessore delle tramezzature, riscontrando una generale coerenza.

Adeguamento progettuale al PFTE

Le considerazioni fatte, relative alla presenza di amianto nella struttura di tamponamento esterna, la inadeguata condizione statica delle strutture, il notevole dispendio energetico dovuto alle manchevolezze dell'involucro, hanno portato a considerare antieconomico interventi posti ad incapsulare e/o sostituire elementi della struttura per adeguarla alle normative vigenti.

Progetto di PFTE

La considerazione di procedere alla rimozione dell'amianto mediante l'asportazione del tamponamento esterno comprensivo degli infissi, dei tavolati interni e del controsoffitto ha orientato a determinare la demolizione generale della struttura.

Rimozione amianto

La rimozione prevede l'asportazione totale del materiale contenente amianto. Questo tipo di bonifica eliminerà ogni potenziale fonte di esposizione. La lavorazione prevista comporta un rischio per i lavoratori addetti e per la contaminazione dell'ambiente, e produce rifiuti tossici e nocivi che devono essere correttamente smaltiti. Il progetto presume una fase di protezione ambientale durante la fase di rimozione e l'applicazione di un nuovo materiale, in sostituzione al MCA precedentemente rimosso. Queste lavorazioni dovranno essere eseguite da ditta specializzata iscritta alle categorie categoria 10 A e 10B;

I progettisti incaricati, in virtù di quanto precedentemente manifestato, in accordo con il Responsabile Unico del Procedimento, e tenendo conto delle indicazioni nate a seguito dello studio geologico geotecnico, hanno predisposto un progetto di Fattibilità Tecnico-Economica che, in considerazione delle economie a disposizione, prevede la bonifica e rimozione del materiale contenente amianto e dell'intera struttura esistente, la realizzazione di un manufatto di circa 280mq, da adibire a Casa dell'Accoglienza, quale dormitorio e centro di ascolto dei soggetti fragili.

ESIGENZE, CRITERI E SCELTA DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE

Come previsto nel Documento di indirizzo alla progettazione, così come modificato nel progetto di fattibilità tecnico economica, scopo dell'intervento è la ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile esistente e la sua riconversione a Casa dell'Accoglienza, dormitorio e centro di ascolto per soggetti fragili.

Rispetto al precedente PFTE, non essendoci le condizioni per procedere senza rimuovere i materiali contenente amianto, alla ristrutturazione dell'esistente, si procede con una ristrutturazione di tipo pesante che prevede la rimozione dell'intera struttura esistente e la realizzazione di un nuovo manufatto.

Gli obiettivi posti alla base della progettazione sono quelli indicati nel DIP e in particolare:

Obiettivi relativi alla sicurezza e al rispetto normativo

Si deve garantire la sicurezza dell'utenza (utenti, personale, visitatori) relativamente ai seguenti aspetti:

- sicurezza sui luoghi di lavoro, antincendio e nella gestione delle emergenze;
- sicurezza nella fruizione degli spazi, intesa come indicazione, all'interno delle relazioni tecniche, delle caratteristiche dimensionali e materiche al fine di tutelare la sicurezza dell'utenza (a titolo esemplificativo: rispetto delle caratteristiche di attrito delle superfici calpestabili, etc.);

- sicurezza igienico sanitaria, intesa come rispetto delle prescrizioni del Regolamento di Igiene e di Sanità Pubblica del Comune di Oristano e delle ulteriori prescrizioni applicabili;
- sicurezza impiantistica, intesa come rispetto delle norme tecniche di riferimento ponendo particolare attenzione alla tipologia dell'utilizzatore finale;
- sicurezza dei materiali intesa come rispetto del Regolamento 305/11 relativa alla marcatura CE dei prodotti da costruzione e delle ulteriori norme volte alla tutela della salute.

Obiettivi estetici

Si intende migliorare anche la qualità estetica del complesso mediante:

- soluzioni che nel complesso riusciranno a valorizzare e garantire un corretto rapporto tra il contesto esistente, il fabbricato e lo spazio verde circostante, garantendo la massima "permeabilità" verso l'esterno;
- soluzioni che si integrino con il contesto ambientale nel rispetto anche del vincolo di tutela cui il complesso è sottoposto.

Obiettivi connessi alla scelta delle tecnologie costruttive

Trattandosi di intervento su struttura in uso con servizi erogati all'utenza (6 associazioni), l'urgenza di rendere fruibili gli spazi il prima possibile, determinano la necessità di limitare al massimo i tempi di realizzazione. Si sono privilegiate:

- soluzioni tecniche, materiali e tecnologie costruttive adottati ai fini della riduzione dei tempi e dei costi di realizzazione;
- soluzioni tecniche, materiali e tecnologie costruttive adottati ai fini della riduzione dell'impatto del cantiere sulle attività in corso.

Obiettivi relativi alla dotazione tecnologica

La dotazione tecnologica della struttura sarà volta all'integrazione architettonica e si ispira alle seguenti soluzioni:

- presenza di dotazione impiantistica di base;
- sistemi di illuminazione interne ed esterna a basso consumo con sistemi di rilevamento automatico della presenza e del grado di apporto solare, che garantiscano il rispetto dei livelli di illuminamento, riflessione, abbagliamento e uniformità previsti dalle norme;
- presenza di sistemi di produzione di energia
- presenza di sistemi per la produzione di ACS

Obiettivi relativi al contenimento energetico e alla sostenibilità ambientale

Ai fini di rendere l'intervento sostenibile la progettazione si attiene al principio base di adozione di scelte architettoniche, materiche e impiantistiche finalizzate al raggiungimento del massimo livello di qualificazione energetica dell'intervento perseguibile in rapporto alle risorse economiche disponibili. In ogni caso deve essere fatto salvo il rispetto delle prescrizioni normative in materia. L'intervento garantisce in particolare:

- ottenere l'asseverazione da parte di un soggetto abilitato, attestante che l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP_{gl,nren}) dell'edificio in classe Enzeb.

Obiettivi relativi alla gestione e manutenzione delle opere

La progettazione è ispirata ai principi di:

- durabilità, facilità ed economicità, controllabilità nel tempo delle prestazioni per l'intero ciclo di vita dell'opera;
- manutenibilità con il minor impatto possibile nello svolgimento sull'attività della struttura in esercizio;
- economicità della gestione (e della manutenzione), anche in termini di risparmio energetico e contenimento della contaminazione dell'ambiente.



DESCRIZIONE PROGETTO

Gli interventi interessano tutte le aree attualmente occupate dalla ex scuola elementare. I lavori saranno eseguiti in tre fasi distinte:

1. Bonifica Rimozione, trasporto e conferimento materiali contenenti amianto, operazione da eseguire da parte di una impresa qualificata;
2. Rimozione con metodologia STRIP OUT dell'intera struttura e revisione impianti di adduzione;
3. Realizzazione della nuova struttura, mediante interventi che riguarderanno sia opere edili che impiantistiche

Da un punto di vista funzionale il progetto prevede la suddivisione in n.3 zone:

Area Femminile

Situata con ingresso riservato posto a nord-ovest della struttura e composta da una zona di socializzazione, due ampie camere dormitorio, i servizi.

Area Maschile

Situata con ingresso riservato posto a nord-ovest della struttura e composta da una zona di socializzazione, due ampie camere dormitorio, i servizi, l'alloggio del custode.

Area Servizi

Raggiungibile sia dall'area maschile che femminile, composta da un'ampia sala polivalente, utilizzabile per le colazioni e un'altra sala per la preparazione di cibi e bevande.

