



COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE (PI)

PROGETTO DEFINITIVO
Ristrutturazione Caserma dei Carabinieri - Lotto I



Responsabile Unico del Procedimento

Dott. Luigi Degli Innocenti

Progettista

Ing. Paolo Bartolucci

Oggetto

RELAZIONE TECNICA

Collaboratori

Arch. Alessio Accorroni
Ing. Benedetta Marchi
Ing. Fabio Mercadante

Per. Ind. Filippo Occhipinti
Geom. Lorenzo Pagni

PROGETTO DEFINITIVO

data di emissione

28/03/2018

nome file

eseguito

verificato

approvato

scala

-:-

elaborato

A-01

Rev.	Data	Descrizione
0	28/03/2018	Prima emissione

OGGETTO: Progetto definitivo ai sensi del D.P.R. 207/2010 – D.Lgs 50/2016 per la ristrutturazione della Caserma dei Carabinieri posta nel Comune di Santa Maria a Monte.

L'immobile su cui si intende intervenire è situato in Piazza della Vittoria n. 18, Comune di Santa Maria a Monte; individuato nel vigente Regolamento Urbanistico nell'UTOE 1a – Santa Maria a Monte Capoluogo, subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale, nucleo urbano storico e censito al nuovo catasto edilizio urbano al foglio n.30 particella n.20 sub.1-2 del suddetto Comune.

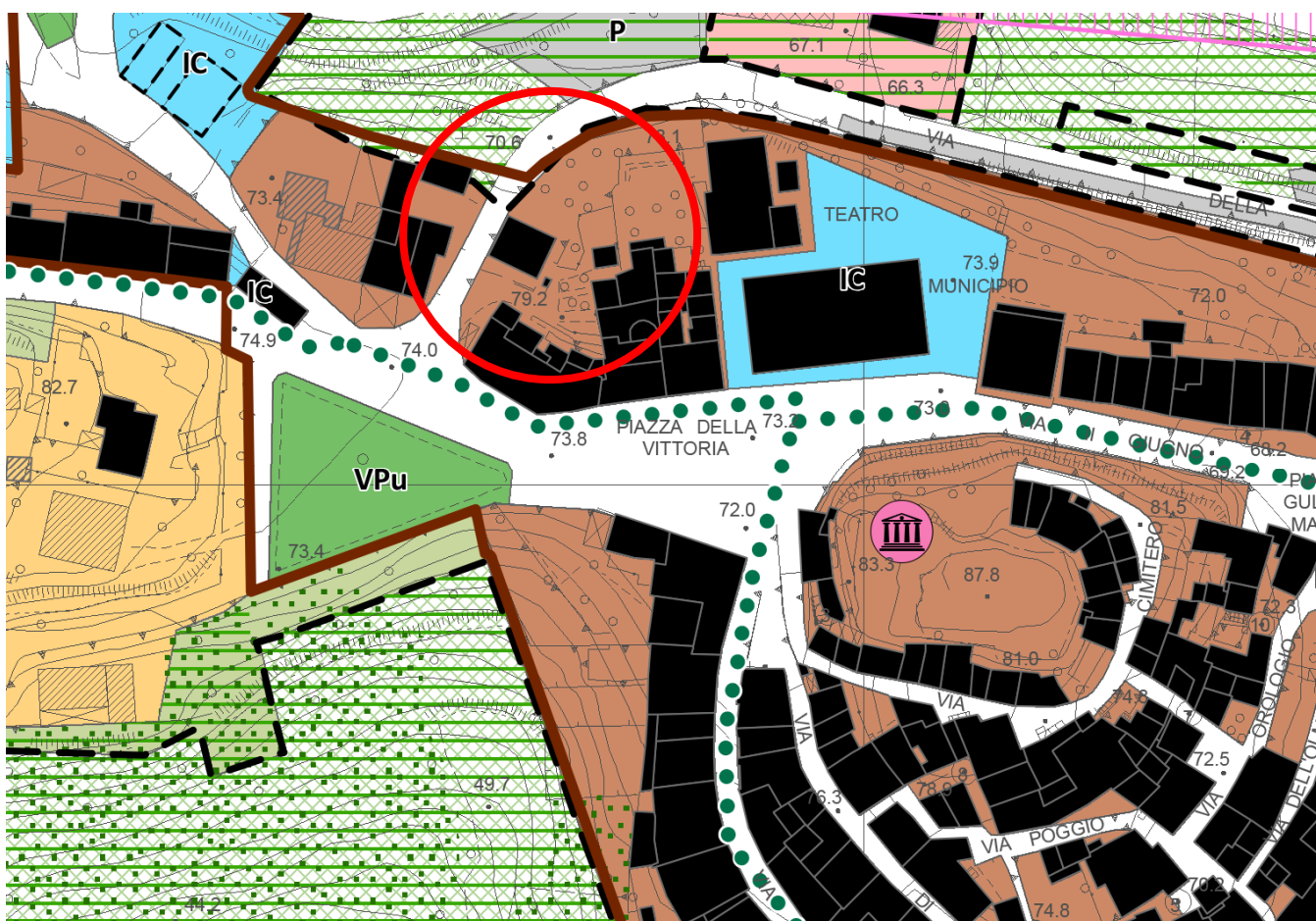


Estratto volo aereo

L'edificio di proprietà Comunale viene utilizzato come Caserma delle forze dell'ordine nello specifico dall'Arma dei Carabinieri. Il fabbricato è sviluppato su tre piani fuori terra, di cui uno seminterrato. Si accede all'edificio dalla Piazza della Vittoria, il piano terra risulta composto principalmente da uffici e servizi di supporto all'attività dell'Arma, mentre al piano primo, al quale si

accede anche dall'esterno da un resede esclusivo, troviamo da una parte la zona notte e dall'altra un'abitazione entrambe a servizio del personale dipendente. Infine al piano seminterrato al quale si accede sia dall'interno dell'edificio mediante una scala, sia dall'esterno tramite un accesso carrabile da via della Costa n.2. troviamo ulteriori locali accessori. Tali ambienti hanno sempre una funzione di supporto alle attività sopra citate, nello specifico il piano viene utilizzato principalmente come autorimessa, archivio, celle di contenimento e locale tecnico dove è ubicata la centrale termica.



Le caratteristiche strutturali e dei materiali dell'edificio si possono riassumere come segue: struttura portante in muratura, solai di calpestio in latero cemento, solaio sottotetto non calpestabile costituito da un cannicciato, copertura a padiglione in cotto, infissi e persiane in legno.






Estratto Regolamento Urbanistico vigente

LEGENDA




Sistemi Territoriali

-  Nucleo rurale storico (Art.22)
-  Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale (Art.22)




Sistema collinare delle Cerbaie (Art.18)

-  Subsistema collinare settentrionale (E1)
-  Subsistema della collina abitata (E2)
-  Subsistema collinare di crinale (E3)




Sistema della pianura dell'Arno (Art.18)

-  Subsistema della pianura (E4)
-  Subsistema della golena (E5)
-  Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura (E6)

Sistema funzionale degli insediamenti




-  Perimetro UTOE (Art.7)
-  Perimetro sub UTOE (Art.7)
-  Perimetrazione del territorio urbanizzato

Riqualificazione insediativa e territoriale





-  Verde privato (Art.46)
-  Aree verdi di connessione ecologica e funzionale (Art.47)
-  Aree di margine urbano di connessione con il territorio rurale (Art.48)

Sistema funzionale delle infrastrutture e dei servizi

Subsistema funzionale delle infrastrutture

-  Viabilità di previsione (Art.49)
-  Percorsi di connessione funzionale (ciclopedonali, ippovie, sentieri, ecc.) (Art.49)
-  Approdo (Art.49)

Subsistema funzionale dei servizi

-  Servizi ed impianti tecnologici di pubblico interesse (Art.51)
-  Servizi scolastici (Art.51)
-  Parcheggi pubblici (Art.51)
- 

Il progetto, oggetto della ristrutturazione prevede un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, visto che tale immobile risulta essere di vecchia costruzione, e che nel tempo non sono stati realizzate opere volte a migliorare la situazione. L'unico intervento visibile ad oggi è quello che ha riguardato la sostituzione di alcuni infissi che si erano deteriorati e danneggiati dall'usura del tempo.

Tra le principali condizioni che agiscono sinergicamente contro la buona conservazione del bene e la sicurezza degli occupanti è stato riscontrato:

- la penetrazione dell'acqua nelle superfici dei telai degli infissi, specie nei mesi invernali;
- il non godere di alcun trattamento periodico di manutenzione;
- l'impiego di materiali e sistemi di vetusta tecnologia ai quali fanno seguito alti costi di gestione, scarso comfort e condizioni igienico-sanitarie non rispondenti alla normativa vigente.

Particolarmente esteso è il degrado degli infissi, che necessitano di una sostituzione globale in quanto presentano una scarsa manutenzione ed una pessima tenuta all'aria, rappresentando quindi uno spreco energetico e

pertanto anche economico. Un tentativo di recupero degli stessi comporta dei costi economici non molto distanti dalla sostituzione integrale con risultati nettamente inferiori rispetto ad un infisso di nuova generazione.

Altro aspetto importante è la dispersione del calore attraverso la superficie del solaio sotto-tetto e successivamente di quello di copertura, oltre a quelle delle murature esterne, tutti elementi sprovvisti di qualsiasi tipo di isolamento termico.

Pertanto con questo intervento si prevede di effettuare le seguenti migliorie:

- Completa sostituzione degli infissi in legno, con dei nuovi della stessa essenza ma dotati di vetro a doppia camera;
- Isolamento termico del sottotetto, mediante insuflaggi di schiuma poliuretana applicata all'estradosso del solaio, al fine di limitare le dispersioni di calore degli ambienti sottostanti riscaldati;
- Sostituzione della caldaia esistente con una di nuova generazione;
- Tinteggiatura interna, mediante idropittura termoisolante anticondensa;
- Sostituzione della pavimentazione e del relativo massetto interno dei locali dei piani terra e primo.

Tale intervento non andrà ad influire sulla geometria del fabbricato esistente né su i parametri urbanistici e dei materiali.

L'adozione di queste soluzioni consentirà di conseguire sensibili risparmi energetici ed economici, questa serie di interventi vanno nella direzione indicata dalla direttiva europea 2012/27/UE sull'efficienza energetica.

Il tutto viene meglio evidenziato negli elaborati grafici e specialistici allegati al presente progetto.

Pontedera, 28 Marzo 2018

Il tecnico

Si allega alla presente:

-estratto di mappa.

