

# PROGETTO ESECUTIVO ARCHITETTONICO

**Ristrutturazione con interventi strutturali antisismici di una palazzina di proprietà ATER sita a Verona in via Merano 14, per la realizzazione di un Social Housing.**

## ALLEGATO A: Relazione Tecnica Architettonica

proprietari

**A.T.E.R.**  
AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

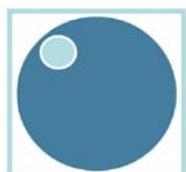
progettista

arch.Nicola Cacciatori



DATA 09.10.2020

FILE : copertina computo



**bc + v** architetti

via della filanda 17 pescantina vr  
045 6703067 tel fax  
info@bcpiuv-architetti.it  
www.bcpiuv-architetti.it

**PROGETTO ESECUTIVO ARCHITETTONICO**

**Ristrutturazione con interventi strutturali antisismici di una palazzina di proprietà  
ATER sita a Verona in via Merano 14, per la realizzazione di un Social Housing.**

**Allegato A:**

**Relazione Tecnica Architettonica**

Pescantina, 27/07/2020

Arch. Nicola Cacciatori



L'intervento in oggetto interessa la ristrutturazione e riqualificazione energetica e adeguamento strutturale antisismico di un fabbricato esistente di proprietà ATER Verona sito in Merano 14, per la realizzazione di n. 19 alloggi e spazi comuni; il progetto ricade all'interno di un Programma Operativo Regionale (POR) FESR Veneto 2014-2020 che finanzia interventi di recupero del patrimonio esistente; il complesso che è collocato centralmente al quartiere di Borgo Roma nelle immediate adiacenze di piazza Nikolajewka e dell'arteria stradale di collegamento quale via Scuderlando, risponde ai dettami indicati dal programma regionale, il quale prevede il recupero e la riorganizzazione del fabbricato presente attraverso la realizzazione di una SOCIAL HOUSING, formata da alloggi per anziani autosufficienti, alloggi per famiglie, alloggi per persone disabili e spazi comuni pertinenziali, al piano terra verso la Piazza, una sala polivalente con attiguo ripostiglio e bagno per persone disabili, e un ulteriore spazio polivalente al piano seminterrato con attigui spogliatoi e servizi anche per persone con disabilità.

L'attuale fabbricato venne costruito con regolare licenza edilizia PG 57908 del 02.12.1960 allora di proprietà dell'Istituto Assistenza Anziani, poi venne venduto all'attuale proprietario ATER Verona.

### **Opere oggetto della ristrutturazione edilizia**

Il progetto prevede il recupero del fabbricato esistente ad oggi completamente svuotato dagli inquilini presenti che è composto da n. 14 appartamenti sviluppati su 5 piani fuori terra, un'attività commerciale al piano terra e un interrato con la presenza di posti auto e cantine.

L'accesso all'interrato del fabbricato avviene da via Merano attraverso un cancello carrabile posto adiacente al fabbricato, nell'interrato vi è inoltre la centrale termica e il vano ascensore.

L'intervento di recupero del fabbricato prevede la ristrutturazione dell'intero stabile attraverso il rifacimento di tutte le unità abitative e il frazionamento dell'unità più grande posta ad ogni piano, composta oggi da tre camere da letto soggiorno e cucina per la realizzazione di due appartamenti, un bilocale e un trilocale più idoneo alle esigenze sociali delle persone che verranno assegnati gli immobili, verranno inoltre ristrutturati degli spazi al piano terra e interrato nell'ambito del Social Housing che rimarranno ad uso comune delle unità residenziali.

All'esterno e nella a zona di accesso si sono eliminate tutte le barriere architettoniche creando all'esterno una rampa di accesso a norma che conduce al piano rialzato, inoltre verrà realizzato un nuovo vano ascensore a norma che collegherà tutti i piani in modo tale da eliminare qualsiasi dislivello.

Verrà inoltre recuperato un deposito biciclette nell'interrato, inoltre nell'area esterna al piano terra verrà recuperato un posto auto per disabili in prossimità dell'accesso al fabbricato.

Il piano della copertura verrà demolito e ricostruito il tetto rimanendo comunque nell'ambito della ristrutturazione, rimangono nel sottotetto il vano tecnico e delle soffitte, sulla copertura piana si potranno allocare senza problematiche i pannelli fotovoltaici per contribuire al fabbisogno energetico richiesto e poter

ottemperare alle nuove norme sull'energia alternativa, la sul ed il volume rimarranno identici allo stato attuale come ampiamente dimostrato nelle tavole grafiche allegate.

Schematicamente quindi la disposizione e destinazione d'uso del fabbricato sarà la seguente:

Piano Interrato:

Posti auto coperti n.13 posti auto e locale polivalente a servizio delle abitazioni nella zona seminterrato.

Piano Terra:

Sala Polifunzionale a servizio delle abitazioni con servizio igienico per disabili e area scoperta pertinenziale.

Piano Rialzato:

Un appartamento Bilocale e due appartamenti Trilocali di cui uno accessibile per persone disabili.

Piano Primo-Secondo-Terzo-Quarto:

Un appartamento Bilocale e tre appartamenti Trilocali di cui uno accessibile per persone disabili.

In totale quindi 19 appartamenti dei quali:

n. 6 Bilocali composti da soggiorno/cottura, camera da letto e bagno;

n. 13 Trilocali composti da soggiorno/cottura, due camere da letto e un bagno.

Tutti gli alloggi saranno visitabili alle persone diversamente abili secondo la legge n. 13/1989 e L. 104/1992 in quanto il fabbricato prevede il completo abbattimento delle barriere architettoniche e vi sarà la predisposizione di un alloggio a servizio di persone diversamente abili.

Tutti gli accessi e i percorsi pedonali hanno caratteristiche dimensionali tali da consentire l'accesso e la mobilità anche a persone dotate di limitate capacità motorie, in ottemperanza al D. M. 14 giugno 1989, n. 236 e al D. P. R. 24 luglio 1996, n. 503, e successive modificazioni.

L'area di proprietà del fabbricato è completamente delimitata ed è dotata di accessi controllati dotati di cancelli automatici.

L'intervento in progetto prevede una ristrutturazione globale del fabbricato sia da un punto di vista architettonico che strutturale ed impiantistico, infatti è previsto che il fabbricato venga svuotato all'interno dalle tramezze divisorie in tutti i piani, pertanto verranno demolite e ricostruite completamente le tramezzature interne, così come i massetti e i pavimenti, verrà inoltre demolito il tetto in legno ed il vano ascensore.

La struttura del fabbricato verrà consolidata con interventi di miglioramento strutturale e sismico in modo da migliorarne la classificazione sismica.

Termicamente ed acusticamente il fabbricato verrà riqualificato in tutte le sue parti con la realizzazione di un cappotto termico all'esterno ed un adeguato isolamento in copertura.

Le partizioni interne verranno realizzate con tramezze con interposti isolamenti termici ed acustici.

Gli impianti verranno completamente riqualificati sia quello elettrico che termico e di condizionamento con particolare attenzione al risparmio energetico all'efficienza e alla facilità e praticità d'uso per tutte le persone.

Il progetto è conforme alle norme igienico sanitarie e di sicurezza, a quelle del regolamento edilizio vigente e a quelle della vigente disciplina edilizia.

### Rispetto dei criteri ambientali minimi (CAM)

Ai sensi dell'art. 34 (Criteri di sostenibilità energetica e ambientale) del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., il presente progetto è soggetto al rispetto delle norme inerenti i criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione (CAM).

In particolare, verranno rispettate, in quanto applicabili, le prescrizioni di cui all'allegato 2) al DM 11.01.2017 nelle fasi di esecuzione dei lavori:

PAR.	DESCRIZIONE
2.3	Specifiche Tecniche dell'Edificio
2.4	Specifiche Tecniche dei Componenti Edilizi"
2.5	Specifiche Tecniche del Cantiere
2.7	Condizioni di esecuzione (escl. varianti onerose)

Il progettista Arch. Nicola Cacciatori

