



ATER

DELLA PROVINCIA DI LATINA

UBICAZIONE: Fondi, via Lazio

Lavori di manutenzione straordinaria:
edifici di ERP sito nel Comune di Fondi,
trasformazione di n.1 locale condominiale
in n. 3 alloggi - Lotto 15°, scala C e H

RELAZIONE TECNICA

PROGETTISTA

Geom. Benito Silvi



COORD. SICUREZZA

Arch. Massimo Davi

COLLABORATORI:

Arch. Emanuela Di Rocco

Geom. Marco Ricci

RESPONSABILE del PROCEDIMENTO

Ing. Riccardo Rocco



Scale :

1:100

Data : 18 /07/2014

Agg.to:

COMUNE di FONDI

Relazione tecnica

Caratteristiche tecniche e dimensionali dell'intervento

Il presente progetto riguarda la realizzazione di n. 3 alloggi di edilizia residenziale pubblica presso gli edifici in oggetto, mediante opere di parziale chiusura di spazi adibiti a porticato degli edifici siti in Fondi, lotto 15°, via Lazio - PT piano, scale C-H, identificati al catasto fabbricati come segue:

edificio	Foglio	Mappale
scala C	30	53
Scala H	37	15

Le particelle sopraindicate sono concesse all'Ater di Latina in diritto di superficie.

Tali spazi sono attualmente inutilizzati e non servono alla fruibilità degli alloggi attuali.

Gli alloggi posti ai piani superiori degli edifici sono tutti di proprietà dell'Ater di Latina.

L'intervento rientra fra quelli previsti dall'art. 16 della L.R. 11/8/2009 n. 21 e s.m.i., che prevede il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, da non residenziale a residenziale, al fine di incrementare il patrimonio abitativo di alloggi sociali nel Comune di Fondi.

I piani porticati oggetto d'intervento hanno un'altezza d'interpiano di rispettivamente di circa 2,70 e 3,25 ml ed ospitano un locale condominiale ed un locale destinato ad attività commerciali.

In particolare non si prevedono sbancamenti, né movimenti di terra rispetto allo stato attuale dei luoghi, che restano altresì invariati essendo le opere previste all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

Nella tabella che segue si riportano i principali dati dimensionali degli alloggi e la loro suddivisione.

LOTTO/SCALA/INTERNO	SUP. UTILE RESIDENZIALE (mq)	SUP. NON RESIDENZIALE (mq)	POSTI LETTO
15° C	56,10	22,89	2L
15° H	51,40	12,63	2L
15° H	51,40	12,63	2L
Tot.	158,90	48,15	6

Il rapporto fra la superficie non residenziale e la superficie residenziale è pari al 30%, quindi inferiore al 45% come previsto dalla normativa vigente.

L'intervento prevede opere in aumento della volumetria esistente, come appresso riportato:

SCALA	VOLUME DI PROGETTO (mc)
C	151,47

H	167,05
H	167,05
TOTALE VOLUMETRIA DI PROGETTO	485,57 mc

L'intervento edificatorio nel suo complesso presenta scelte architettoniche semplici ed essenziali, conformi alle esigenze dell'edilizia residenziale pubblica, con una buona armonizzazione dei prospetti esistenti degli edifici.

Strutturalmente gli edifici sono costituiti da una struttura a telai in cemento armato e solai in latero-cemento; le strutture esistenti non subiranno modifiche.

Le murature esterne di tamponamento resteranno quelle esistenti; le tamponature interne degli alloggi saranno realizzate con mattoni forati a 4 o 6 fori posti in foglio e malta di calce e pozzolana. Per quanto riguarda gli intonaci saranno del tipo civile pre-miscelato, sia per gli interni che per gli esterni.

Le pavimentazioni saranno realizzate in piastrelle di semi-gres con superficie smaltata anche del tipo in monocottura, delle dimensioni di cm 30 x 30 o cm 20 x 20 a seconda degli ambienti.

Le pareti delle cucine e dei servizi igienici saranno rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate di prima scelta poste in opera fino ad un'altezza di ml 2,10 su sottofondo di malta di calce e pozzolana.

Le soglie dei portoni degli androni di ingresso così come le soglie attestate degli infissi esterni saranno realizzate in lastre di marmo di Trani.

Tutte le pareti interne tranne le pareti interessate dai rivestimenti ceramici, saranno munite di battiscopa di altezza 8/10 cm.

Gli infissi esterni degli alloggi, finestre e porte finestre, completi di persiane e di vetrocamera 4/6/4, saranno in profilati estrusi di PVC rigido antiurtizzato ed autoestinguente e dovranno rispettare le caratteristiche previste dalla normativa vigente in materia di risparmio del consumo energetico.

Dovranno consentire un'agevole apertura, una comoda pulizia di tutti i vetri, una facile manovra a distanza per gli infissi non direttamente accessibili.

I portoncini di accesso agli alloggi saranno del tipo blindato ad un'anta rivestiti in legno opportunamente tamburato rifiniti con uno zoccolo a terra di altezza non inferiore a cm 20: il tutto con colore da definire in fase di realizzazione.

Le porte interne degli alloggi saranno del tipo tamburato con essenza da definire in fase di realizzazione.

Le tinteggiature esterne saranno del tipo a base di resine silossaniche mentre quelle interne a tempera ed interessano tutte le pareti intonacate.

Per quanto riguarda gli impianti (elettrico, idrico, termo idraulico, ecc. ecc.) questi saranno realizzati secondo idonee e specifiche progettazioni, nel più completo rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza ed antinfortunistica.

In particolare:

- L'impianto elettrico sarà del tipo sfilabile;
- L'impianto idrico-sanitario sarà costituito da una parete di distribuzione dell'acqua fredda e calda per l'alimentazione degli apparecchi igienico sanitari;
- L'impianto smaltimento acque sarà costituito da due reti separate, la prima per le acque nere domestiche e la seconda per le acque bianche meteoriche.

Il fabbricato sarà dotato di parcheggi/posti auto, individuati all'interno della viabilità di lotto nella misura come previsto per legge, compreso il parcheggio per portatori di handicap munito di idonea rampa.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico delle unità abitative sarà oggetto di opportuna progettazione tenendo conto della speciale destinazione d'uso e gestione del fabbricato (alloggi temporanei e per categorie speciali).

Per quanto riguarda gli alloggi saranno realizzati due circuiti, uno per l'illuminazione ed uno per gli usi domestici che faranno capo a due interruttori magnetotermici ed a un differenziale, riuniti tutti in un solo quadro a incasso collocato presso il portoncino d'ingresso.

Per quanto riguarda i punti luce a sospensione o a parete per l'illuminazione, questi saranno così suddivisi:

- Punti luce commutati a sospensione negli ambienti di soggiorno, pranzo, disimpegni e letto;
- Un punto luce semplice a parete sul punto di cottura e su ogni lavabo;
- Un punto luce a sospensione in cucina e nei servizi igienici;
- Punti luce semplici a parete nei balconi completi di plafoniera tipo stagno con interruttore collocato all'interno dell'alloggio;
- Punti luce derivanti negli ingressi e nei disimpegni;

Impianto idrico-sanitario

La rete dell'impianto idrico - sanitario sarà realizzata ad anello in modo tale da garantire, qualora vi sia un'interruzione in un punto qualsiasi dell'anello stesso, sempre e comunque l'afflusso dell'acqua su tutto il circuito.

I contatori di questo impianto saranno centralizzati per le parti comuni dell'edificio e singoli per ogni alloggio. Verranno ubicati nell'androne di ingresso al vano scale.

Le colonne montanti dell'acqua fredda saranno in ferro zincato trafilato, senza saldature, tipo "Mannesman" opportunamente isolate con materiale in PVC con materiale anticondensa.

Le tubazioni di derivazione invece, saranno sempre in PVC ma della serie "Gas / polietilene" tipo "Niron" ad alta densità.

La rete di scarico sarà in tubo di polietilene duro Pead.

Per quanto riguarda gli apparecchi sanitari, questi saranno in porcellana dura del tipo "vitreus - china";

I piatti doccia, saranno in acciaio smaltato.

Le rubinetterie saranno con gruppo miscelatore e realizzate in ottone cromato.

L'impianto sarà completato con idonea autoclave posta al piano seminterrato.

Impianto di distribuzione del gas

L'impianto per la distribuzione del gas sarà realizzato con tubazioni di rame in profilati dritti opportunamente saldati.

I contatori degli alloggi di nuova costruzione saranno posizionati nei balconi o nel luogo indicato dalla società Italgas.

Impianto di smaltimento acque reflue

Lo smaltimento delle acque reflue proveniente dai servizi igienici del complesso sarà progettato secondo le disposizioni di legge e le prescrizioni del regolamento relativo all'immissione degli scarichi in pubblica fognatura.

Le acque reflue saranno opportunamente canalizzate tramite reti separate per le acque bianche meteoriche e per le acque nere domestiche.

L'impianto di fognatura delle acque nere domestiche e delle bianche meteoriche sarà essenzialmente costituito da pozzetti in calcestruzzo prefabbricati di raccolta e da tubazioni in PVC non plastificato per condotte di scarico interrate, conformi alle norme UNI, opportunamente avviluppati da un idoneo strato di pozzolana grezza, del diametro nominale di 250 mm. e con pendenza non inferiore all'0,8%, inoltre i pozzetti delle colonne discendenti dei bagni e delle cucine saranno dotati di sifone ispezionabile nei tratti che interessano pavimentazioni di marciapiede e nei tratti rettilinei ogni 20 ml.

La rete delle acque nere domestiche confluirà direttamente nella pubblica fognatura, come da regolamento dell'Ente gestore.

I pozzetti di ispezione e rimescolamento saranno del tipo semplice o sifonato con chiusini carrabili in ghisa.

Le colonne di scarico dei bagni saranno eseguiti con tubi di polietilene duro (Peh).

L'approvvigionamento idrico verrà assicurato tramite l'allaccio all'acquedotto comunale esistente nella zona per usi domestici e potabili (si prevede una consistenza utenza di 220 mc/annui per unità abitativa). L'allaccio sarà realizzato con un tubazione in p.v.c. PN10 da 2 pollici.