

## COMUNE DI FERMO

### INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DI UN IMMOBILE DI PIAZZA DANTE

#### RELAZIONE TECNICA

##### Premessa

Il progetto, di cui questa relazione è parte integrante e sostanziale, ha l'intento prioritario di dare concreta attuazione a quegli ambiti di trasformazione strategica; la presente proposta progettuale ha l'obiettivo di individuare l'immobile oggetto di intervento uno degli "elementi di riferimento" e di polarizzazione per l'organizzazione del territorio comunale. Tale proposta attua le previsioni urbanistico-edilizie stabilite dal vigente PRG del Comune di Fermo approvato con CC n.52 del 25/05/2006; l'ambito di intervento viene individuato come "Area di Progetto 17 – Centro Urbano San Francesco".

L'immobile attualmente è in parte in disuso, in parte sede della croce rossa e di diverse associazioni e, la porzione che si affaccia sul fronte nord, est ed ovest, è adibita a mercato coperto comunale. Quest'ultima porzione non è soggetta ad alcun tipo di intervento.



Gli interventi previsti mirano a migliorare ed adeguare l'immobile dal punto di vista architettonico, impiantistico (impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e antincendio) e di superamento delle barriere architettoniche.

Pertanto gli interventi progettati permettono l'accessibilità all'edificio che viene garantita sia per gli spazi esterni tramite un percorso fruibile anche da parte di persone con ridotte capacità motorie sia per le parti comuni. Tali interventi, al fine di rendere servibile la porzione di immobile il cui prospetto si affaccia sul fronte principale (Piazza Dante), sono stati pensati per adibire lo spazio al piano terra come area destinata al front-office dei vigili urbani, alla protezione civile, alla società Asite ed a esercizio pubblico; mentre il piano primo come zona destinata agli uffici dei vigili urbani e la restante porzione a quelli della protezione civile.

Al fine di rendere visitabile l'area destinata alle attività aperte al pubblico (front-office vigili urbani) è prevista l'accessibilità ad un servizio igienico al piano terra e agli spazi di relazione in cui il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

Per quanto riguarda l'area destinata all'Asite, essendo una zona con superficie netta inferiore a 250mq il requisito della visitabilità è reso soddisfatto attraverso l'accessibilità allo spazio di relazione con il cittadino (front-office Asite).

Gli interventi progettati prevedono, inoltre, un'adeguata distribuzione degli ambienti per contenere il rischio di incendio anche nei confronti delle persone con ridotta capacità motoria. A tal fine è preferita la suddivisione dell'insieme edilizio in "compartimenti antincendio".

### **Inquadramento urbanistico**

L'immobile oggetto di intervento è censito al NCEU al foglio 61 particella 40-41-621. Esso è inserito nel PRG all'interno dell' "Area Progetto 17 – Centro Urbano San Francesco" regolamentata dall'art. 92 delle NTA comunali e dall'art. 75 (Aree progetto: disposizioni generali).

L'area in cui è ubicato l'edificio risulta ricadere nel tessuto storico (art. 59 – zona omogenea A), essere un'area a rischio archeologico (art.34), soggetta a vincolo idrogeologico (RD 30/12/1923 n.3267) e soggetta a beni paesaggistici (art. 136 D.Lgs. 22/01/2004 n. 42).

Si precisa che le prescrizioni urbanistico-edilizie contenute nella specifica scheda progetto n. 17 delle vigenti NTA, che ne costituisce parte integrante, stabilisce il tipo e il modo d' intervento, le prescrizioni da rispettare e, in particolare, le destinazioni d'uso

previste tra le quali i pubblici esercizi per ristoro e svago (U3/5) e le attività direzionali e di servizio (U 3/8).

### **Descrizione dell'intervento**

Il progetto si articola in una serie di interventi che mirano a rendere accessibili le porzioni di immobili destinate a servizi pubblici tramite la realizzazione di nuovi impianti e la ridistribuzione degli spazi interni; ad adeguare le aree alla normativa sulle barriere architettoniche (DM 236 del 1989) e alla normativa antincendio (DM 10 marzo 1998).

Pertanto è prevista la realizzazione degli interventi di seguito riportati:

- demolizione e ricostruzione di tramezzi interni e di tamponature di confine tra le diverse attività;
- demolizioni dei rivestimenti dei servizi igienici e delle pavimentazioni nelle zone in cui è necessario il passaggio delle tubazioni per il nuovo impianto idrico-sanitario e nelle aree in cui tali rivestimenti risultano in cattivo stato;
- realizzazione del nuovo impianto elettrico, termico e antincendio;
- tinteggiatura esterna;
- verniciatura e motorizzazione delle saracinesche;
- sostituzione di infissi e vetri con infissi a taglio termico e doppi vetri;
- sostituzione delle porte installate lungo le vie di uscita ed in corrispondenza delle uscite di piano ai fini della sicurezza antincendio (DM 10 marzo 1998);
- installazione di servoscala per diversamente abili per permettere l'accesso al piano primo;
- installazione di porte con maniglioni antipanico.

Per quanto riguarda gli spazi esterni gli interventi riguarderanno:

- la realizzazione di un marciapiede esterno al fine di prevedere una percorribilità accessibile in grado di consentire l'uso dei servizi e la fruizione ambientale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- opere di scavo per realizzare i nuovi allacci alla rete pubblica di scarico.

Sono stati previsti interventi relativi all'impianto idrico e di scarico, termico ed elettrico. In particolare l'impianto termico, previsto per tutte le attività, è un impianto provvisto di pompa di calore ad acqua e ventilconvettori; è prevista la predisposizione per l'installazione di caldaie per ogni attività ad integrazione delle pompe di calore nei periodi più rigidi. Nei servizi igienici come elementi scaldanti

sono previsti radiatori elettrici, mentre l'acqua calda sanitaria viene fornita attraverso boiler elettrici.

Gli interventi suddetti sono stati divisi in due stralci (lotto A e lotto B); in particolare i lavori stralciati al lotto B riguardano la parte degli impianti antincendio e termico e di condizionamento, mentre, quelli del lotto A tutte le opere edili (interno ed esterno dell'immobile), strutturali e parte delle opere impiantistiche (impianto elettrico, idrico e di scarico, gas e fognario).

In particolare i lavori sono così distinti:

<b>LOTTO A</b>			
a) Importo per l'esecuzione dei lavori edili esclusi oneri sicurezza		€	<b>400.475,50</b>
Ponteggi		€	30.954,30
Demolizioni		€	37.273,20
Ricostruzioni		€	161.224,73
Esterno		€	171.023,27
b) Importo per l'esecuzione degli impianti esclusi oneri sicurezza		€	<b>111.869,85</b>
Impianto di scarico e fognario		€	9.525,51
Impianto idricosanitario e gas		€	39.593,44
Impianto elettrico		€	49.065,48
Opere edili connesse		€	13.685,42
c) Importo per l'esecuzione delle opere strutturali esclusi oneri sicurezza		€	<b>25.693,22</b>
<b>Importo TOTALE ESECUZIONE LAVORI (a+b+c) esclusi oneri sicurezza</b>		€	<b>538.038,57</b>
a) Importo per oneri di sicurezza lavori edili		€	<b>7.679,40</b>
Ponteggi		€	508,81
Demolizioni		€	606,79
Ricostruzioni		€	2.904,83
Esterno		€	3.658,97
b) Importo per oneri di sicurezza impianti		€	<b>2.061,81</b>
Impianto di scarico e fognario		€	194,16
Impianto idricosanitario e gas		€	724,33
Impianto elettrico		€	889,90
Opere edili connesse		€	253,42
c) Importo per oneri di sicurezza opere strutturali		€	<b>1.121,03</b>
<b>Importo TOTALE (a+b+c) ONERI SICUREZZA</b>		€	<b>10.862,24</b>
<b>Importo complessivo lavori LOTTO A in appalto inclusi oneri sicurezza</b>		€	<b>548.900,81</b>
<b>LOTTO B</b>			
a) Importo per l'esecuzione degli impianti esclusi oneri sicurezza		€	<b>140.851,51</b>
Impianto antincendio		€	23.826,45
Impianto termico e di climatizzazione		€	117.025,06
a) Importo per oneri di sicurezza impianti		€	<b>2.548,33</b>
Impianto antincendio		€	432,21
Impianto termico e di climatizzazione		€	2.116,12
<b>Importo complessivo lavori LOTTO B in appalto inclusi oneri sicurezza</b>		€	<b>143.399,84</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE LOTTO A</b>			
d) Somme a disposizione			
IVA 10% LOTTO A		€	54.890,08
Spese tecniche e di progettazione (compresa IVA)		€	15.000,00
Fornitura e posa in opera di servoscala (compresa IVA)		€	13.624,00
Imprevisti e lavori in economia		€	9.845,28
<b>Totale somme a disposizione LOTTO A</b>		€	<b>93.359,36</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE LOTTO B</b>			
IVA 10% LOTTO B		€	<b>14.339,98</b>
<b>Importo complessivo SOMME A DISPOSIZIONE LOTTO A+LOTTO B</b>		€	<b>107.699,35</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO</b>		€	<b>800.000,00</b>

### **Stato di progetto: attività previste**

La progettazione, conformemente alla normativa tecnica del PRG, prevede le attività seguenti con le superfici così distribuite:

- area Asite mq 178,60
- esercizio pubblico mq127,68
- vigili urbani mq  $36,12+335,16=371,28$
- protezione civile mq  $58,42+62,50+27,85=148,77$

Nel dettaglio la distribuzione degli spazi delle varie attività sopra elencate è riportata nelle tavole allegate.

Fermo, ottobre 2016

Il tecnico.  
Ing. Ada Mecozzi