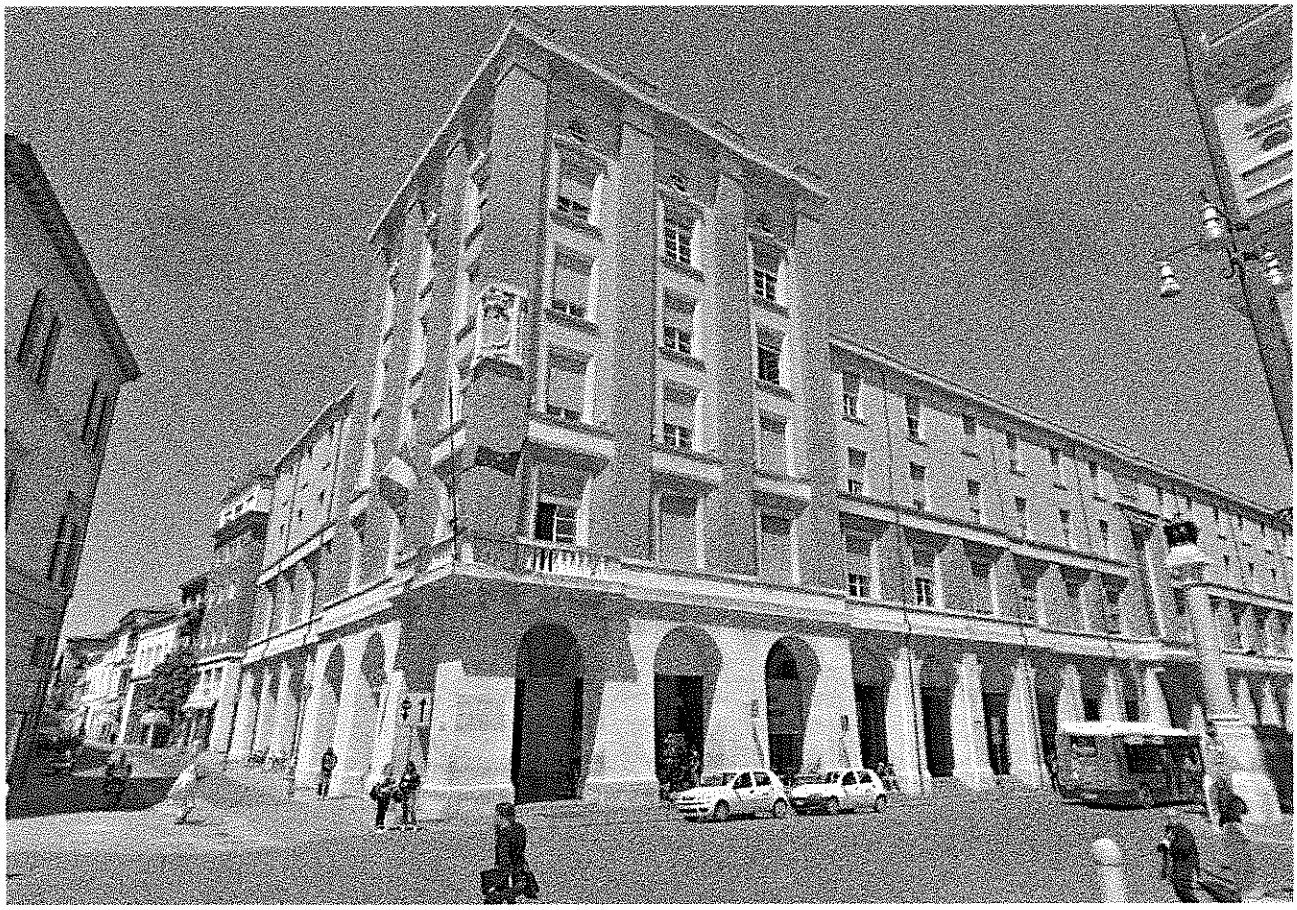
AGENZIA DEL DEMANIO

Affidamento del servizio di progettazione definitiva, progettazione esecutiva, direzione dei lavori ed attività di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione

Intervento per l'esecuzione di Piano di Razionalizzazione finalizzato alla rifunzionalizzazione di parte del compendio demaniale denominato

"FOD0038 - Palazzo degli Uffici Statali"

Forlì Via Mazzini angolo Via Biondini



STUDIO PRELIMINARE ALL'ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE
RELAZIONE GENERALE

Committente: Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna
Dirigente: Ing. Antonio O. Ficchì
RUP: Ing. Gaetano Marcello Occhionero
Responsabile U.O. Servizi Tecnici: Arch. Danilo Faelli

Sommario

1 Premessa Generale 3
2 Disponibilità dell'area 3
3 Localizzazione dell'intervento 3
3.1 Inquadramento territoriale 3
3.2 Inquadramento catastale 4
3.3 Inquadramento urbanistico 4
4 Stato di fatto 11
4.1 Descrizione dell'Area di intervento 11
4.2 Tipologia strutturale, impiantistica e destinazione degli spazi 12
4.3 Relazione fotografica 13
4.4 Analisi dello stato di fatto ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
5 Studio preliminare alla progettazione 15
5.1 Descrizione dell'intervento di rifunzionalizzazione 16
5.2 Descrizione impianti 16
5.3 Sostenibilità ambientale dell'intervento con particolare riferimento all'efficienza energetica 17
5.4 Accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche 18

1 Premessa Generale

In un'ottica di gestione del Patrimonio Immobiliare dello Stato e delle esigenze di risparmio della spesa pubblica, ai sensi dell'art. 2, comma 222 quater della legge 23 dicembre 2009, n. 191, come introdotto dall'art. 24 del D.L. 24/04/2014 n. 66, convertito con legge n. 89 del 23/06/2014 nonché il DDL Stabilità 2015, l'obiettivo del servizio di cui trattasi è l'attuazione di un piano di razionalizzazione degli spazi di parte del complesso edilizio in questione prevedendo la realizzazione di uffici pubblici e l'ottimizzazione degli stessi nel rispetto dei parametri normativi stabiliti dal D.L. 95/2012 e s.m.i. e delle esigenze degli utilizzatori.

Si prevede la riorganizzazione funzionale, tramite la realizzazione di opere edili, strutturali ed impiantistiche mirate anche all'abbattimento dei consumi energetici, di alcune porzioni dell'immobile predetto per la realizzazione di uffici, spazi front-office e locali archivi da destinare alle seguenti amministrazioni:

- MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE AGENZIA DELLE ENTRATE
- MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - RAGIONERIA PROVINCIALE DELLO STATO - FORLÌ
- MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI DPL DEL LAVORO – FORLI'

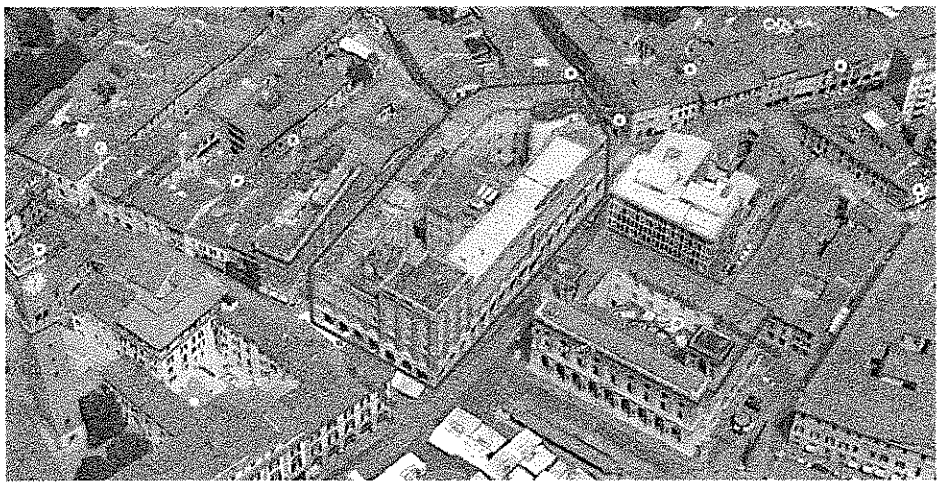
2 Disponibilità dell'immobile

Il titolo del trapasso di proprietà allo Stato: Verbale di Consegna del Ministero dei LL.PP. del 15/05/1941.

3 Localizzazione dell'intervento

3.1 Inquadramento territoriale

Il complesso edilizio di appartenenza delle porzioni immobiliari oggetto di intervento è in parte di proprietà statale ed in parte di proprietà della Regione Emilia Romagna. Lo stesso è ubicato nel centro storico del Comune di Forlì in angolo con la centralissima Piazza Aurelio Saffi e presenta affacci su Corso Giuseppe Mazzini, Via delle Torri e Via Biondini. Tale zona di ubicazione è tra le più rappresentative del Comune di Forlì e risulta caratterizzata da edifici delle varie epoche cittadine quali la basilica romanica di San Mercuriale con l'imponente campanile originale del XII secolo, il Palazzo Comunale, sede del Municipio, risalente al XIV secolo e rimaneggiato più volte, con la Torre Civica (o dell'Orologio), i quattrocenteschi Palazzo del Podestà e Palazzo Albertini, sede di interessanti esposizioni e il novecentesco Palazzo delle Poste, esempio di architettura del Ventennio.

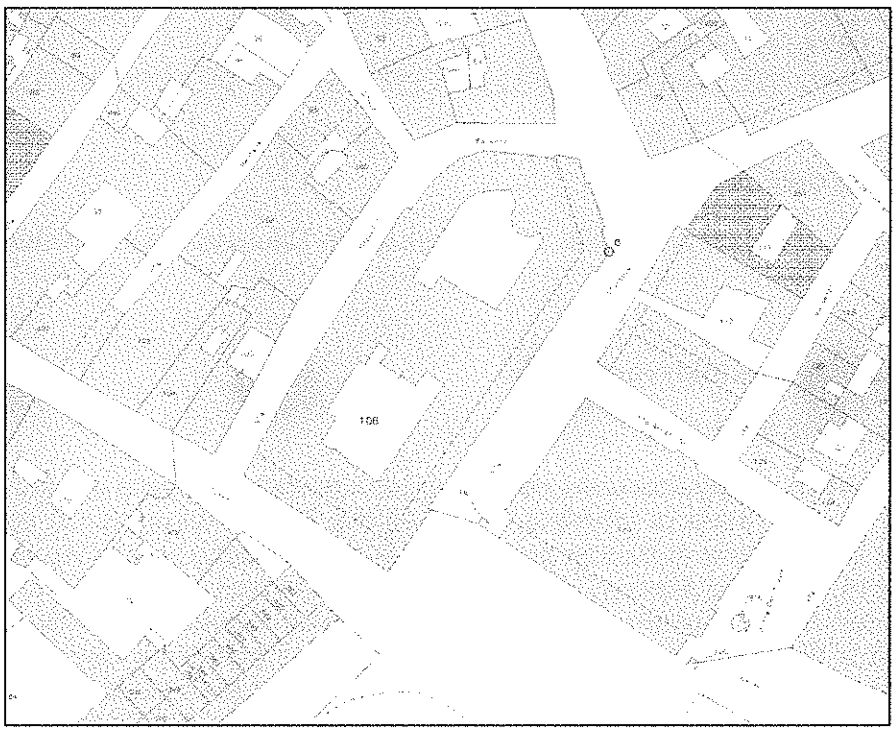


3.2 Inquadramento catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Forlì foglio 178 particella 106:

Numero	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita €	Utilizzatori
106	3	C/1	10	50 mq	2347,30	libero
106	17	A/4	3	5,5 vani	278,37	OO.PP.
106	18	A/4	3	5,5 vani	278,37	libero
106	42	C/1	10	66 mq	3098,43	libero
106	43	C/1	10	65 mq	3051,49	libero
106	44	C/1	10	239 mq	11220,08	libero
106	49	B/4	3	10105 mc	10437,59	Ag. Entrate
106	77	B/4	3	280 mc	289,22	Ag. Entrate

Stralcio Estratto di mappa



3.3 Inquadramento urbanistico

Il Comune di Forlì è dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) – adeguamento ai sensi dell'art. 43 comma 5 e successive modifiche L.R. 20/2000 approvato con deliberazioni n. 70 del 08/04/2014, n. 131 del 14/12/2015, n. 1 e 2 del 19/01/2016 del Consiglio Comunale.

Gli elaborati del RUE indicano che il bene in esame rientra all'interno del sistema insediativo storico – zona A1 centro storico della città di Forlì e risulta regolamentato dai seguenti artt. delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico Edilizio:

Art. 29 – Zone A: definizioni e obiettivi

1. Le parti del territorio interessate da tessuti o manufatti che rivestono carattere storico, artistico, architettonico, testimoniale e di pregio ambientale sono individuate come Zone omogenee A:

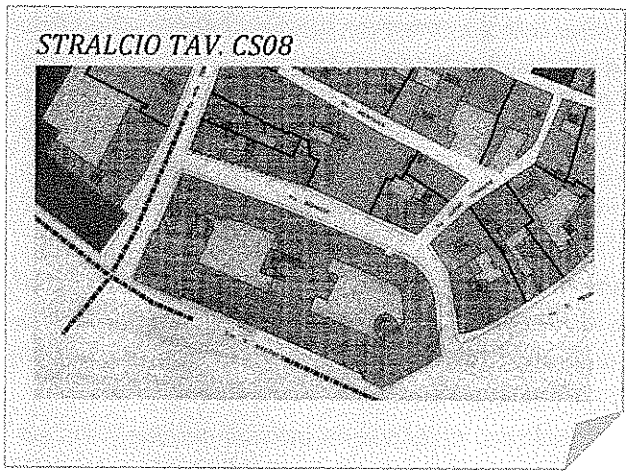
- in generale nella tavola ST di PSC e nella "Tavola con indicazione tutele storiche e archeologiche – Quadro conoscitivo" di PSC.

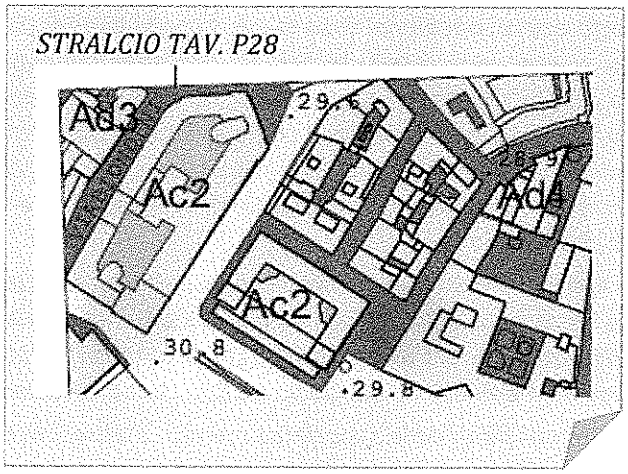
- in dettaglio nelle tavole P, CS, BOR e NS di RUE; nelle tavole CS-PUA, BOR-PUA, CSRU di POC e nella Carta della tutela monumentale di PSC la quale costituisce elaborato di quadro conoscitivo del piano,

implementato d'ufficio sulla base dei Decreti di vincolo progressivamente emanati dalla Soprintendenza, senza che ciò comporti variante urbanistica.

2. Le zone A si articolano in:

- *centro storico della città di Forlì* ***(A1)***
- *espansioni storiche del centro - Borghi* ***(A2)***
- *interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista* ***(A3)***
- *nuclei storici esterni alla città* ***(A4)***
- *sistemi di insediamenti storici* ***(A5)***
- *complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storicoculturale, diffusi nel territorio* ***(A6)***
- *ville e parchi di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio* ***(A7)***
- *complessi edilizi ed edifici con funzioni specialistiche (religiose, civili, produttive), di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio* ***(A8).***





3. Nel rispetto dell'art. 29 della LR n. 20/2000 e s.m.i. le zone A sono soggette alla disciplina particolareggiata stabilita dal RUE e, per gli ambiti subordinati a strumento attuativo, dal POC.

Tale disciplina si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

4. Gli interventi nella zona A devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio edurbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali. In caso di situazioni caratterizzate da condizioni statiche compromesse, che dovranno essere adeguatamente documentate, sono consentiti interventi di consistenza maggiore durante i lavori di recupero.

5. Nelle zone A non è consentito, in via generale, l'incremento del volume edificato esistente, salvo diverse prescrizioni cartografiche e indicazioni normative. E' sempre consentita, nel rispetto delle normative vigenti e degli articoli successivi, l'edificazione dei seguenti volumi tecnici: centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento dell'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie di aerazione.

6. La disciplina particolareggiata relativa alla zona A1 (Centro Storico) si compone di:

- articolazione della zona A1 in U.M.I., all'interno delle quali sono individuate le sottozone, cui fanno riferimento le categorie di intervento;

- individuazione di vincoli specifici e particolari;

- individuazione delle destinazioni d'uso ammesse, dei servizi pubblici previsti, delle zone soggette a PUA e relative schede normative e schede di assetto urbanistico.

Art. 29.1 – Prescrizioni generali per le zone A: interventi ammessi, modalità di attuazione

1. La segnalazione certificata di inizio attività o il rilascio del permesso di costruire, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione, è in generale subordinato alla demolizione delle superfetazioni indicate sulle tavole CS di RUE o individuate in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici dello Strumento Urbanistico Generale.

2. L'intervento di restauro e risanamento conservativo che riguardi una unità edilizia entro una unità minima di intervento in cui sia presente un corpo edilizio individuato come superfetazione può avvenire senza obbligo di contestuale demolizione della superfetazione, a condizione che:

- l'unità edilizia su cui si interviene sia completamente staccata dal corpo edilizio classificato come superfetazione;

- la superfetazione costituisca dal punto di vista funzionale un'unità autonoma, e si trovi in condizioni di normale manutenzione.

Tale situazione sarà da dimostrare a cura della proprietà attraverso idonea documentazione sullo stato di fatto.

3. Analogamente, negli interventi di cui al comma 2, si potrà non procedere alla demolizione delle superfetazioni, anche nel caso in cui il corpo classificato come tale sia connesso funzionalmente all'edificio su cui si interviene, a seguito dei seguenti adempimenti. La proprietà richiede all'Amministrazione il riesame della classificazione del corpo edilizio; a tal fine presenta adeguata documentazione storica e sullo stato di fatto, volta a dimostrare che il corpo edilizio di cui si tratta costituisce un accrescimento funzionale organico all'edificio principale, e la sua conservazione non contrasta con gli obiettivi del recupero e riuso (e pertanto non si possa parlare in senso stretto di superfetazione nei termini definiti all'articolo 3, comma 1, punto 32 delle presenti norme).

4. L'Amministrazione procede all'eventuale riclassificazione del corpo edilizio (trascritta negli elaborati di RUE) attraverso delibera del Consiglio Comunale; solo a seguito di tale riclassificazione la proprietà può presentare un titolo abilitativo (segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire) che non preveda la demolizione del corpo edilizio classificato come superfetazione.

5. La demolizione delle superfetazioni non è altresì richiesta nel caso di interventi parziali nei quali non sia possibile effettuare le demolizioni richieste senza coinvolgere proprietà diverse dal richiedente. In tal caso il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione trascritta nei modi di legge, contenente l'impegno a demolire quanto previsto dal piano al momento in cui sarà realizzato, da parte delle proprietà interessate, un intervento edilizio soggetto a demolizione delle superfetazioni.

6. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a mutamento d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con lo Strumento Urbanistico Generale, di cui all'art.26 delle presenti norme.

7. V, Sc e St delle superfetazioni, così come specificatamente indicate nelle tavole CS, non possono essere in alcun caso computati ai fini di una eventuale ricostruzione.

8. V, Sc e St di eventuali corpi incongrui, connessi ad edifici classificati A1.4, non individuati da apposita simbologia bensì contraddistinti dalla stessa grafia delle aree libere, possono essere recuperati nell'ambito della U.M.I. o attraverso modifiche planivolumetriche del corpo edilizio principale. Nel caso di interventi che riguardino esclusivamente corpi incongrui, gli stessi non potranno eccedere la manutenzione straordinaria, salvo il caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di volume qualora il fabbricato sia interessato da opera pubblica prescrivendo per questo esclusivamente la destinazione a servizi; nel caso di mutamento d'uso la destinazione ammessa è esclusivamente quella di servizi di pertinenza degli edifici stessi.

9. Nel caso di interventi su parti di U.M.I., salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione, gli obblighi previsti dallo Strumento Urbanistico Generale o dai PUA devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella U.M.I. oggetto dell'intervento.

10. In deroga alle disposizioni di cui ai commi precedenti possono essere autorizzate opere nel sottosuolo degli immobili o nei locali al piano terreno dei fabbricati, ai sensi dell'art. 9 dellaL.24.3.1989 n.122, per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

11. Fatte salve le specifiche indicazioni previste nelle singole sottozone, per gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle zone A, ad esclusione della demolizione e ricostruzione fedele, devono essere rispettate le disposizioni del Codice Civile e del comma 3-bis dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, come modificato dall'art. 30 della L.R. 17/2014.

Art. 29.3 – Prescrizioni generali per le zone A: altezze dei locali, piani interrati e sottotetti, coperture - Autorimesse pertinenziali – Elementi architettonici

1. La realizzazione di autorimesse interrate o al piano terra di edifici esistenti (prevista dall'art.9,comma 1, L.122/'89) può avvenire, anche in deroga alle norme dello Strumento Urbanistico Generale sulle zone A, purché si tratti di autorimesse pertinenziali alle singole unità immobiliari, con le limitazioni di cui al comma 8 dell'art. 29.5 delle presenti norme.

2. La deroga suddetta può essere estesa anche alla demolizione e ricostruzione di autorimesse esistenti, qualora previste da specifici progetti per la realizzazione di opere pubbliche.

3. Negli edifici di cui alle sottozone A1.1, A1.2 e A1.3 sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiori a quelli prescritti da R.I. e R.E., purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente; in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

– altezza media non inferiore a m. 2,40

– altezza minima non inferiore a m. 2,00

– indice di illuminazione non inferiore a 1/12 (1/16 nel caso dei sottotetti).

– E' consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche se ciò comporta l'utilizzo di nuova Sc, nei termini previsti dalla L.R. n. 5/2014.

4. In particolare, per quanto riguarda l'altezza, il valore dell'altezza utile media (calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m.1,80 per la superficie utile relativa) deve essere almeno pari a m.2,40 ed il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Il recupero dei sottotetti è ammesso esclusivamente nelle sottozone A1, A2, A3, A4, A5, A6.

E' consentito, in assenza del reperimento degli spazi per i parcheggi privati pertinenziali di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, la monetizzazione degli stessi, considerata l'oggettiva esiguità, nell'ambito delle zone storiche, degli spazi destinabili a parcheggio.

Per la quantificazione delle somme da corrispondere a titolo di monetizzazione delle aree di cui sopra, dovrà farsi riferimento alle relative deliberazioni consiliari.

Le condizioni ed i limiti per il recupero ai fini abitativi degli edifici destinati in prevalenza a residenza sono definiti dall'art. 2 della L.R. 5/2014.

5. Negli edifici di cui alle sottozone A è inoltre consentita in via generale la creazione di soppalchi, anche se ciò determina un incremento di Sc, di St o di S.U.L. e compatibilmente con la categoria di intervento ed indipendentemente dall'aumento di volume, la utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati. Fatte salve le zone A1 e A2, la formazione di nuovi locali interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,50.

6. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

7. Prescrizioni relative agli edifici nei quali l'intervento massimo ammesso è il restauro e risanamento conservativo:

a) Strutture portanti orizzontali: la sostituzione di travi e solai lignei con strutture latero-cementizie è ammessa esclusivamente quando esse non siano elementi architettonico decorativi di pregio, ovvero non rivestano un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione.

b) Coperture: è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi che lo compongono. È prescritta la conservazione dei manti di copertura in coppi. Negli interventi di ripristino o rifacimento dei manti di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato utilizzando, per le integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme, con i materiali e le tecnologie tradizionali d'epoca del fabbricato. Sono vietati i comignoli o esalatori che esteriormente si presentino con finitura in fibrocemento, metallo o cemento prefabbricato.

c) Scale: le volte e gli altri elementi strutturali storici dovranno essere conservati. Gli elementi sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) potranno essere sostituiti con altri di materiale analogo purché si dimostri l'impossibilità di mantenerli.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui l'opera non interferisca significativamente con le caratteristiche tipologiche originarie, ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio. In caso contrario potrà essere previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento.

d) Aperture: sono da escludere gli arretramenti dei portoni di ingresso rispetto al filo esterno del prospetto. le eventuali aperture sul piano di falda dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

– esclusione di terrazzi in falda nei prospetti principali;

– sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di un metro quadro per lucernaio, salvo diversa soluzione condivisa dalla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

e) Paramenti esterni, intonaci: la muratura a vista è consentita solo se compatibile con le caratteristiche originali del fabbricato. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali.

f) Elementi decorativi: gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non dovranno essere modificate le decorazioni in pietra o cotto (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.). L'eventuale sostituzione potrà avvenire solo nel caso si dimostri l'impossibilità del loro recupero e avvenire con materiale analogo.

8. E' vietata la costruzione di balconi in aggetto e la chiusura di portici e logge esistenti su edifici di interesse storico nei quali la categoria di intervento massimo consentita sia il restauro e risanamento.

Art. 29.4 – Prescrizioni generali per le zone A: opere ed edifici pubblici e di uso pubblico destinati a servizi ed attrezzature; distributori di carburante

1. All'interno della zona omogenea A gli interventi inerenti opere ed edifici pubblici e di uso pubblico, dovranno attenersi alle modalità di intervento di cui alle tavole CS di RUE che definiscono la Disciplina Particolareggiata.

2. I distributori di carburante all'interno della zona A sono individuati nelle tavole di RUE.

In tali zone è consentita la demolizione, la ristrutturazione, l'adeguamento o la realizzazione di impianti, corpi e volumi tecnici strettamente indispensabili e connessi all'erogazione del servizi e comunque nel rispetto dello specifico Piano di Settore.

Art. 29.5 - Zona A1 - Centro Storico

1. La Zona A1 - Centro storico è definita come zona polifunzionale a prevalente destinazione residenziale. Lo Strumento Urbanistico Generale persegue l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione dei servizi pubblici.

2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso in atto deve avvenire nel rispetto delle presenti norme (con particolare riguardo alle categorie di intervento relative alle diverse sottozone), della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, del P.G.T.U., delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle normate dal presente articolo per il centro storico.

4. Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni U.M.I., salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di PUA è invece possibile ridistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola U.M.I. che compone il PUA ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole del POC.

5. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.U.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del centro storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

Prescrizioni cartografiche

6. Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono localizzati nelle tavole di POC e RUE (tavole P - scala 1:5.000). Nei locali posti al piano terra e interrato sono ammesse, oltre alla dotazione indicata, tutte le destinazioni di cui alla Tabella 1 del successivo comma 7. Nei locali di proprietà comunale sono ammesse, oltre alla dotazione indicata, tutte le destinazioni di cui alla Tabella 1 del successivo comma 7.

Gli edifici a destinazione ricettiva sono localizzati con apposita simbologia (sottozona T1.4) nelle tavole di RUE (tavole CS - scala 1:500). Negli edifici a destinazione ricettiva, sono ammesse oltre alla residenza anche le destinazioni d'uso comprese nello stesso raggruppamento della attività indicata (art. 4). Destinazioni diverse potranno essere consentite solo previa apposita variante.

Prescrizioni normative

7. Le destinazioni d'uso ammesse in edifici ed aree non interessate dal precedente comma 6 sono quelle elencate nella successiva tabella 1, che fa parte integrante del presente articolo.

Tabella 1 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona A 1

U1 - U2 - U3 - U4 - U5 - U6 - U7 - U8 - U9 - U10 - U11 - U12 - U13 - U18 - U19 - U20 - U21 -U23 - U25 - U26 (limitatamente alle attività di commercio all'ingrosso di oggetti preziosi) - U27 -U28 - U30 - U40 - U45 - U46 - U47 - U48 - U49 - U67- U68 - U69.

8. All'interno dell'area pedonale urbana come individuata nel P.G.T.U., nonché nelle seguenti piazze e vie (a partire da P.zza A. Saffi): P.zza Saffi, P.zza Cavour, P.zza Ordelaffi; P.zza del Duomo, Via delle Torri, via Mameli, Via Canestri, via Orgogliosi, via Fiorini, via Allegretti, via Filopanti, via Bixio, via De Calboli, C.so Della Repubblica fino all'intersezione con la via San Pellegrino Laziosi, via G. Regnoli fino all'intersezione con via U.Bassi, C.so G. Mazzini per tutta l'estensione, C.so G. Garibaldi fino all'intersezione con via C. Albicini, C.so A.Diaz fino all'intersezione con via Primavera, sono ammessi esclusivamente i mutamenti d'uso con o senza opere finalizzati all'insediamento di:

- U4 Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali

- U6 Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)

- U7 artigianato di servizio alla persona

- U8 attività di commercio al dettaglio fino a 250 mq di superficie di vendita

- U10 Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali, sociali e ricreative (pubbliche e private) di interesse locale

- U25 attività delle medie strutture di vendita (superfici comprese tra 250 mq e 2.500 mq di superficie di vendita)

- U27 pubblici esercizi

- U46 limitatamente alla sola attività riparazione di beni di consumo con esclusione delle altre attività o destinazioni (autorimesse, direzionalità commercio elettronico, ecc.)

- La destinazione residenziale è sempre ammessa ai piani superiori

- I servizi e le attrezzature pubbliche sono sempre ammessi

- Le limitazioni del presente comma prevalgono sul comma 6.

9. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; il mutamento d'uso ad attività commerciale è ammesso ai piani superiori solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, adesso collegata direttamente.

10. I servizi e le attrezzature pubbliche (dotazioni territoriali) sono sempre ammessi.

11. Al piano terra, al piano interrato o al piano sottotetto, in caso di intervento di mutamento d'uso nell'ambito dell'U.M.I. o di aumento del numero delle unità immobiliari residenziali, deve essere prevista una quantità di superficie per servizi residenziali pari almeno al 15% della Su relativa agli alloggi.

12. Limitazioni agli usi consentiti sono introdotte dalle presenti Norme nell'ambito delle specifiche sottozone. Tra gli strumenti di attuazione, i Progetti di valorizzazione commerciale di cui alla L.R. n. 14/99 possono disciplinare entro ambiti urbani definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

Art. 29.6 - Suddivisione della zona A1 in sottozone

1. Gli edifici e le aree compresi nella Zona A1 sono classificati nelle seguenti sottozone:

*– **Sottozone A1.1** - Edifici e/o complessi di rilevante valore architettonico-monumentale (RUE)*

*– **Sottozone A1.2** - Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario (RUE)*

*– **Sottozone A1.3** - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE)*

*– **Sottozone A1.4** - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE)*

*– **Sottozone A1.5** - Aree libere da riedificare, in quanto demolite, secondo parametri planivolumetrici (RUE)*

*– **Sottozone A1.6** - Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente ma sono con esso incongrui per le caratteristiche planivolumetriche (RUE)*

*– **Sottozone A1.7** - Edifici ed aree incompatibili, per l'impianto urbanistico e le caratteristiche planivolumetriche, con il tessuto urbanistico preesistente (RUE).*

2. Tali sottozone sono indicate nelle tavole CS di RUE - Disciplina particolareggiata del Centro Storico - scala 1:500

3. Per ogni sottozona sono indicate le categorie di intervento ammesse, salvo quella di demolizione, sempre consentita per le superfetazioni e i manufatti che insistono su aree destinate a inedificabilità, e quella relativa al mutamento di destinazione d'uso, sempre consentita nei limiti ed alle condizioni di cui all'articolo 29.5 delle presenti norme.

4. Sull'edificio individuato alla tav. P-27 con specifica simbologia ⑬ il mutamento di destinazione d'uso da funzioni connesse all'istruzione ad altra destinazione ammissibile dal piano è subordinato al reperimento o alla monetizzazione di una quota di parcheggi privati, computata ai sensi dell'art.28, comma 7 delle presenti norme. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolati all'attuazione di parcheggi pubblici, ove carenti.

In alternativa è consentito, in luogo della monetizzazione, il reperimento delle quote di parcheggio dovute all'interno del realizzando parcheggio di piazza Guido da Montefeltro; detti parcheggi non sono cedibili separatamente dalle unità immobiliari realizzate, alle quali devono essere legati da vincolo pertinenziale, pena la nullità dei relativi atti di cessione.

5. Sull'edificio individuato alla tav. P-27 con specifica simbologia ⑭ il mutamento di destinazione d'uso da funzioni connesse all'istruzione ad altra destinazione ammissibile dal piano è subordinato:

a) alla realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati (nella misura minima di 1 posto auto per unità immobiliare realizzata, non cedibili separatamente dall'unità immobiliare, alla quale devono essere legati da vincolo pertinenziale, pena la nullità dei relativi atti di cessione);

b) ovvero - in caso di documentata impossibilità nell'esecuzione di vani interrati, connessa alla tutela delle potenzialità archeologiche del territorio, o comunque per altre motivazioni di ordine oggettivo - alla monetizzazione di una quota di parcheggi privati, computata ai sensi dell'art. 28, comma 7 delle presenti

norme. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolati all'attuazione di parcheggi pubblici, ove carenti. In alternativa è consentito, in luogo della monetizzazione, il reperimento delle quote di parcheggio dovute all'interno del realizzando parcheggio di piazza Guido da Montefeltro; detti parcheggi non sono cedibili separatamente dalle unità immobiliari realizzate, alle quali devono essere legati da vincolo pertinenziale, pena la nullità dei relativi atti di cessione.

*6. Sull'edificio individuato alla tav. P-27 con specifica simbologia **(24)** il mutamento di destinazione d'uso - da funzioni ricadenti nella classificazione Ad4 ad altre funzioni ammissibili dal piano – è subordinato:*

a) alla realizzazione di parcheggi pertinenziali interni, da computarsi secondo la quantità minima prevista - in base alle destinazioni insediabili - dall'art. 28, comma 7 delle presenti norme;

b) in caso di documentata impossibilità di realizzare l'intera quota (causa il vincolo di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio per i parcheggi interrati, o per altre motivazioni di ordine oggettivo) alla monetizzazione della quota suddetta. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolati all'attuazione di parcheggi pubblici, per il potenziamento del Piano della Sosta del Centro Storico.

Art. 29.11 - Sottozone A1.4b (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)

1. Tale sottozona comprende le unità edilizie o loro parti, di recente edificazione, che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. In tali casi è consentita la massima categorie di intervento della ristrutturazione edilizia.

Art. 129 - Pubblica amministrazione - (Ac1) - (Ac2) - (Ac3)

*1. Gli interventi nelle aree destinate a Uffici della Pubblica amministrazione (**Sottozona Ac1**), Servizi della Pubblica amministrazione di scala territoriale (**Sottozona Ac2**), centri civici – strutture amministrative decentrate (**Sottozona Ac3**), individuate nelle tavole di RUE, dovranno rispettare i seguenti limiti:*

– U_f non superiore a 0,55 mq/mq

– V.l. (sia rispetto ai confini che alle fronti) non inferiore a 0,5

– D.s. non inferiore all'altezza degli edifici

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U5 - U6 - U10 - U17 - U19 - U20 - U23 - U29 - U30.

Si precisa che la sovrastante elencazione è puramente indicativa ma non esaustiva, restando, pertanto, a cura dell'operatore economico approfondire la vigente legislazione urbanistica-edilizia.

4 Stato di fatto

4.1 Descrizione dell'Area di intervento

Il fabbricato di appartenenza delle porzioni oggetto di intervento si costituisce da vari corpi di fabbrica disposti lungo il perimetro di un isolato di forma pseudo-rettangolare; risulta realizzato negli anni 1935-1936 dal Ministero dei Lavori Pubblici e si sviluppa in gran parte su quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, mentre il corpo in angolo con la Piazza Saffi si eleva per ulteriori due piani. Allo stato attuale risulta sede di uffici pubblici, statali e regionali, nonché di alloggi, negozi ed autorimesse. Si compone, inoltre, di due cortili interni accessibili entrambi dalla via Biondini. L'immobile ha mantenuto, esternamente, le caratteristiche costruttive originali e presenta alcuni tratti caratteristici dell'architettura del ventennio utilizzando, materiali e rifiniture come il marmo o il laterizio faccia a vista; il grande porticato del basamento, per dimensione e passo strutturale, richiama gli antichi acquedotti romani e il corpo angolare, con una sorta di massiccia torre più alta di un piano rispetto al resto dell'edificio, è ritmato dalle lesene alternate con l'intonaco colorato.

Strutturalmente tutti i corpi di fabbrica costituenti il complesso in narrazione sono resi indipendenti dalla presenza di giunti tecnici e risultano costituiti da telai in cemento armato con tamponature delle maglie perimetrali in mattoni pieni e tramezzi interni in mattoni forati.

Nello specifico le porzioni che saranno oggetto di intervento risultano ubicate al piano seminterrato, al piano terra ed al piano terzo del predetto fabbricato (vedere allegato grafico).

Al piano terra, per un'altezza complessiva variabile tra circa 4,70 ml e 7,00 ml, si sviluppano 4 unità immobiliari attualmente libere, già destinate ad attività commerciali, con accesso dal portico prospiciente Corso Mazzini; ciascuna delle predette unità si completa al piano interrato di locali già adibiti ad uso deposito avente altezza di circa 2,40-2,60 ml. Si sottolinea la presenza di solai mezzanini di cui si presume, nel rispetto delle normative vigenti nonché in considerazione della prossima destinazione d'uso, la completa rimozione anche al fine di verificare la fattibilità di una predisposizione di area soppalcata.

Oggetto di intervento, inoltre, sempre al piano terra dello stabile, risultano due porzioni disposte lungo il lato prospiciente via Biondini: le stesse si sviluppano su planimetria regolare e presentano finiture di tipo ordinario. Allo stato attuale la destinazione d'uso esistente è la seguente:

- ufficio delle OO.PP.;
- alloggio dismesso (da rifunzionalizzare e riadattare alle esigenze di ufficio pubblico/archivio vivo).

Al piano terzo si riscontrano ulteriori spazi già destinati ad uffici dell'Agenzia delle Entrate che saranno riadattati in funzione delle esigenze della Amministrazione Pubblica prossima utilizzatrice degli stessi. Tale porzione immobiliare presenta una distribuzione planimetrica regolare che segue parte del perimetro esterno del fabbricato affacciandosi su via Biondini e via Gaudenzi oltre ad usufruire di affaccio sul cortile interno. La distribuzione degli spazi risulta caratterizzata da corridoio che percorre tutta la lunghezza di tale area e dagli uffici posizionati lateralmente allo stesso. Tale porzione si completa con vani adibiti ad atrio, sala attesa, servizi wc, archivi di piano, ecc.. Predette le discrete caratteristiche di fruibilità si segnala la necessità di adeguamenti funzionali e prestazionali in accordo alle necessità dei tempi attuali e delle esigenze dei prossimi fruitori degli spazi in oggetto. A titolo indicativo, la presenza di elementi di finitura vetusti, situazioni di inefficienza (quali ad esempio le nicchie dispersive dei radiatori), fenomeni di sfondellamento dei solai sono sicuramente elementi fondamentali su cui operare, tra l'altro, opportune analisi di progetto di riqualificazione.

Le amministrazioni utilizzatrici, nei limiti della disponibilità economica, hanno mantenuto una certa cura nella manutenzione dei locali e nella gestione generale dell'immobile il quale paga comunque una certa vetustà. Sono stati effettuati e programmati in maniera cadenzata vari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria: lavori di manutentivi della copertura dello stabile, opere di rifondellamento dei solai laddove necessario e lavori di efficientamento energetico tramite l'installazione di sistemi di regolazione digitale, di termoregolazione e contabilizzazione di calore.

4.2 Tipologia strutturale, impiantistica e destinazione degli spazi

STRUTTURA

Come già anticipato, l'edificio è costituito da diversi corpi di fabbrica autonomi, reciprocamente separati da giunti strutturali. La struttura di ogni corpo di fabbrica è costituita da telai in cemento armato. Sull'edificio è stata svolta un'analisi di vulnerabilità sismica a cura del Dott. Ing. Luca Landi del "Dipartimento di Ingegneria Civile, Chimica Ambientale" e dei Materiali dell'Università di Bologna dal quale risulta un edificio con buone caratteristiche di resistenza statico-gravitazionali e caratteristiche di resistenza sismica non rispondente agli attuali parametri normativi.

Sono state svolte, inoltre, indagini sullo stato manutentivo e sulle caratteristiche di resistenza dei solai, dalle quali si è sinteticamente riscontrato un comportamento statico adeguato ma con fenomeni di sfondellamento (di cui tener conto in fase progettuale) dovuti prevalentemente alla vetustà degli intonaci e a problematiche di infiltrazioni di acqua meteorica ripetute nel tempo.

Al piano terra, nelle unità immobiliari oggetto di studio, come già anticipato, si rileva la presenza di impalcati e solai mezzanini realizzati presumibilmente in epoche diverse e con tecniche di costruzione differenti visibili nell'analisi diagnostica degli orizzontamenti presente agli atti di questa S.A..

Al terzo piano si segnala la presenza di una struttura di rinforzo del solaio del corpo centrale, realizzata con carpenteria di acciaio e legno finalizzata a sostenere l'incremento di carico dovuto all'utilizzo di tali spazi come archivio pesante.

IMPIANTI

L'intero edificio è dotato di un impianto di riscaldamento con generatore centralizzato e terminali di emissione costituiti da radiatori in ghisa. In tempi recenti è stato implementato un sistema di contabilizzazione del calore mediante valvole di controllo di portata e centraline di regolazione e calcolo dei consumi. Tale intervento è un primo approccio in direzione dell'efficientamento dei consumi energetici previsto dalle attuali disposizioni normative.

In alcune unità immobiliari oggetto di rifunzionalizzazione sono presenti unità di climatizzazione estiva tramite normali ventilconvettori sia con sistema in espansione diretta, sia con sistema idronico ad unità esterna alimentante più terminali, quest'ultimo caso in particolare nelle unità immobiliari dell'ultimo piano.

La dotazione impiantistica si completa con impianti elettrici idrici e sanitari aventi prestazioni "standard".

DESTINAZIONE DEGLI SPAZI

Si indicano, per ogni piano, i principali dati delle porzioni oggetto di intervento facendo riferimento nello specifico alla destinazione d'uso attuale ovvero all'Amministrazione utilizzatrice, all'ubicazione delle superficie con la relativa consistenza (computata dalla documentazione e dalle risultanze agli atti d'ufficio) e alla destinazione d'uso prevista.

RIEPILOGO CONSISTENZE PORZIONI IMMOBILIARI APPARTENENTI AL FABBRICATO DENOMINATO "PALAZZO DEGLI UFFICI STATALI" OGGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE						
Destinazione d'uso attuale	Utilizzatore attuale	Piano	Superficie lorda (mq)	Destinazione d'uso prevista	Destinatario utilizzatore previsto	Superficie (mq)
Magazzini	Inutilizzati - dismessi	Interrato	237	Magazzini/Archivi	Agenzia dell'Entrate	237
Negozi (*)	Inutilizzati - dismessi	Terra	237	Uffici-frontoffice	Agenzia dell'Entrate	237
Ufficio	Provveditorato OO.PP.	Terra	130	Uffici/Archivio "vivo"	Ragioneria Provinciale dello Stato (Forlì)	130
Alloggio	Inutilizzato	Terra	140	Uffici	Ragioneria Provinciale dello Stato (Forlì)	140
Uffici	Agenzia delle Entrate	Terzo	1538	Uffici	Uffici Direzione Provinciale del Lavoro	1538

4.3 Relazione fotografica

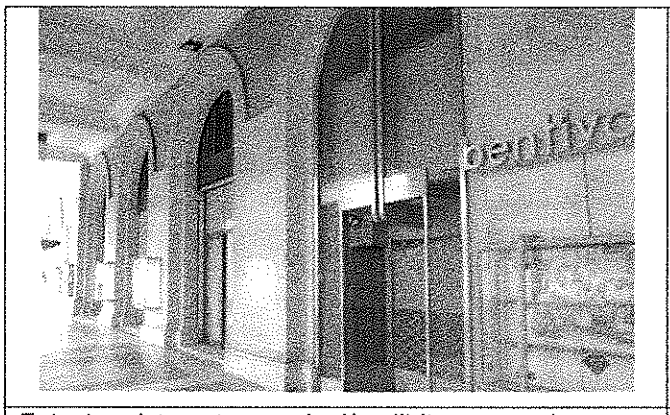


Foto 1 – vista esterna u.i. già adibite a negozi

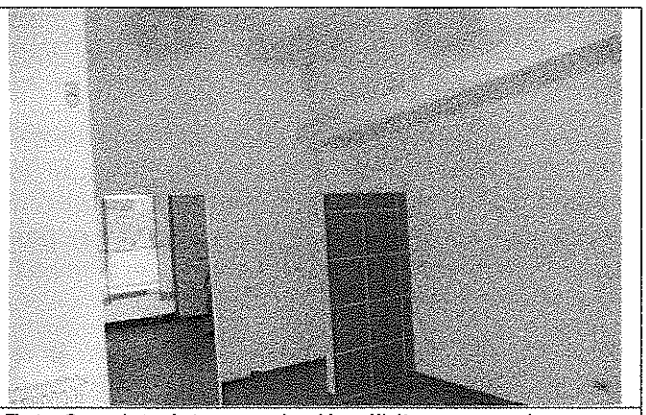


Foto 2 – vista interna u.i. già adibita a negozio

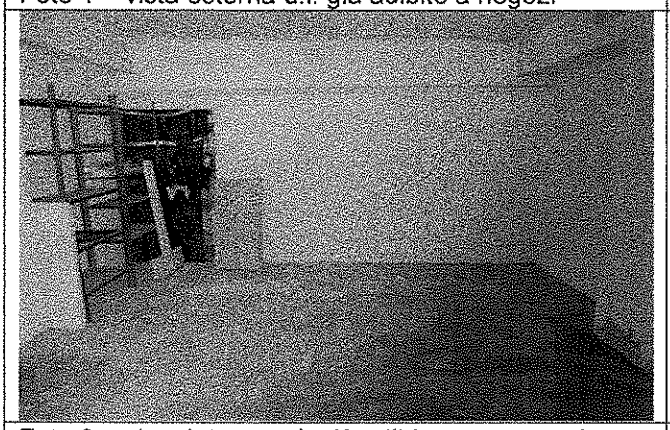


Foto 3 – vista interna u.i. già adibita a negozo piano interrato

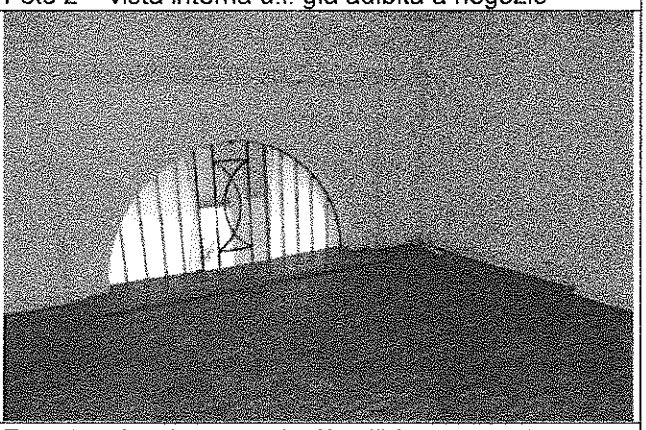


Foto 4 – vista interna u.i. già adibita a negozio – solaio mezzanino

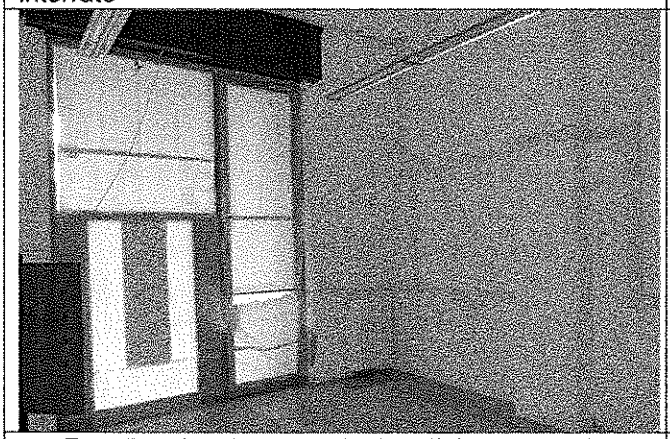


Foto 5 – vista interna u.i. già adibita a negozio

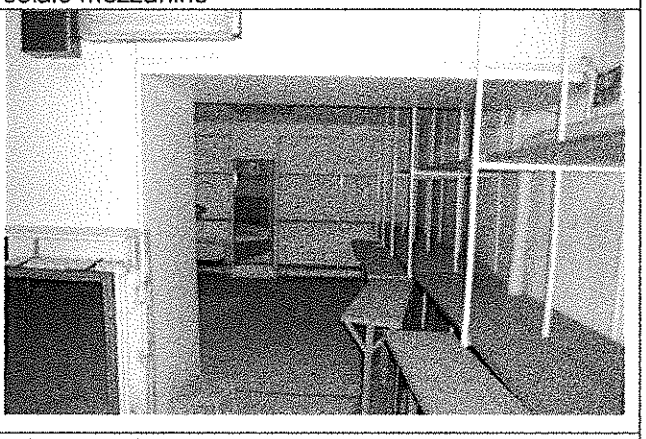


Foto 6 – vista interna u.i. già adibita a negozio p. i.

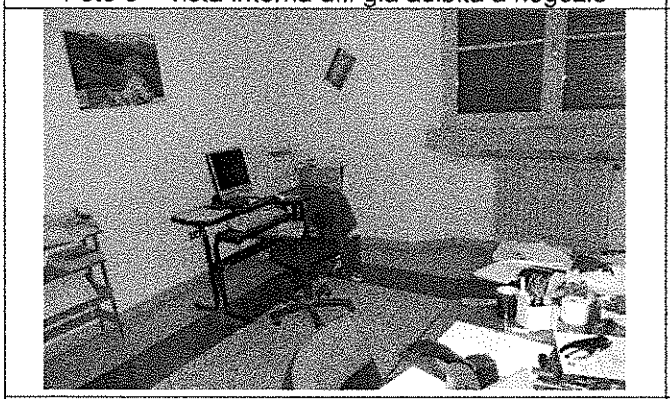


Foto 7 – vista interna u.i. già adibita a ufficio – locale piano terra

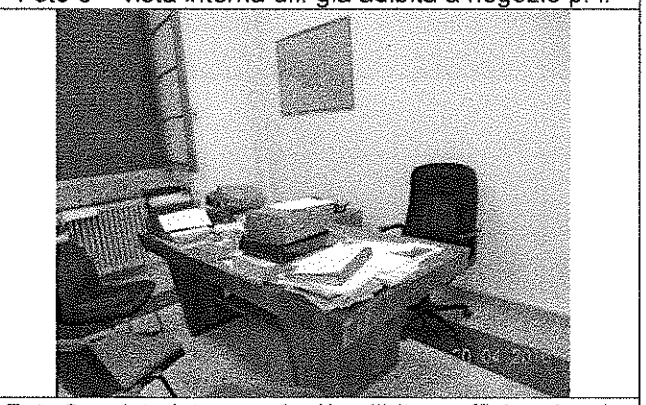


Foto 8 – vista interna u.i. già adibita a ufficio – locale piano terra

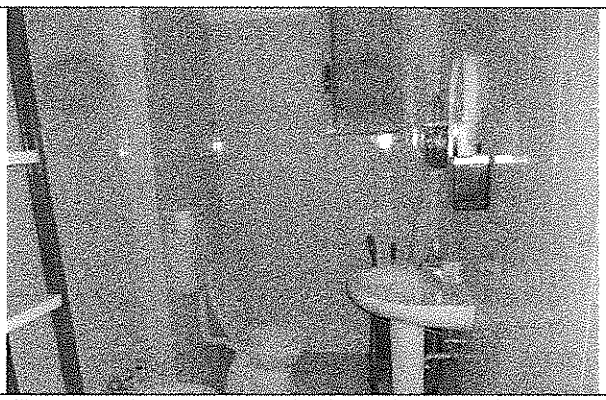


Foto 9 – vista interna u.i. già adibita ad alloggio – locale piano terra

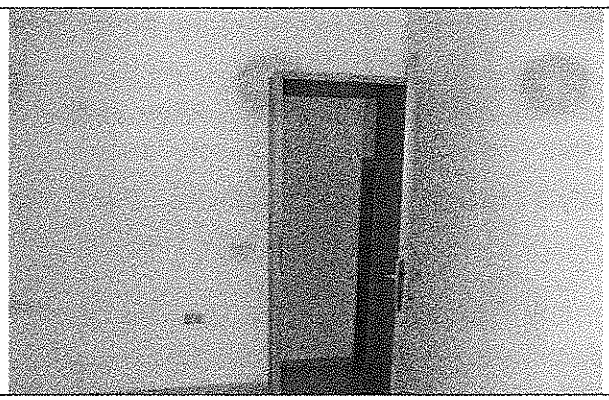


Foto 10 – vista interna u.i. già adibita ad alloggio – locale piano terra

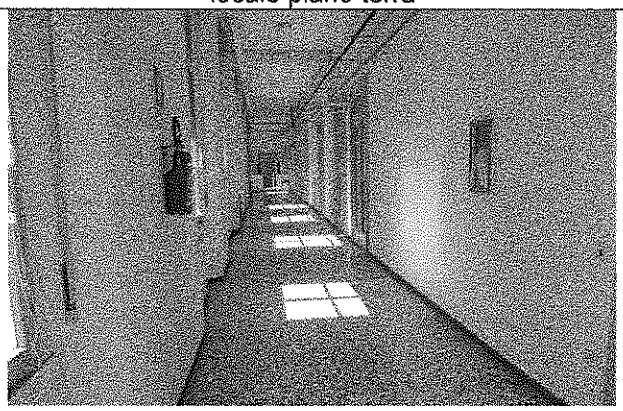


Foto 11 – vista interna uffici piano terzo

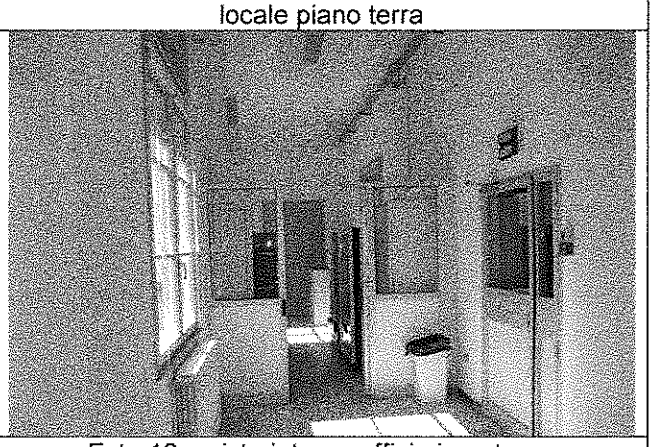


Foto 12 – vista interna uffici piano terzo

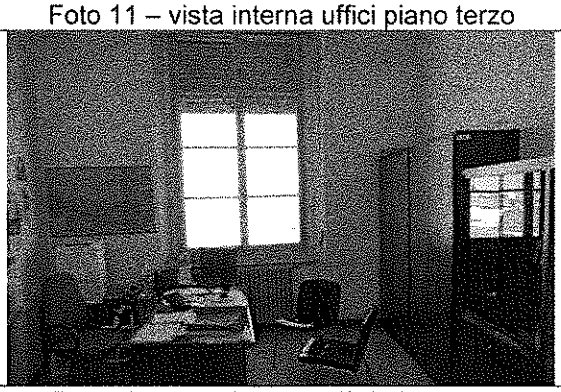


Foto 13 – vista interna uffici piano terzo

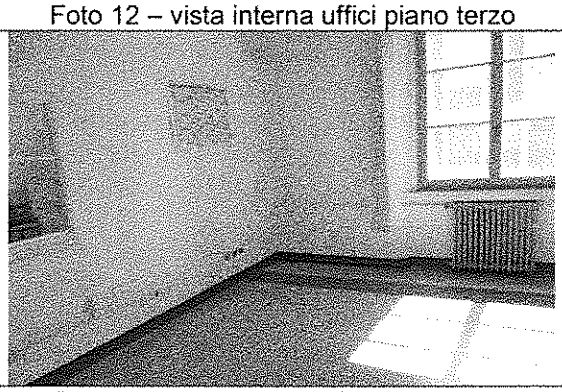


Foto 14 – vista interna uffici piano terzo

5 Studio preliminare alla progettazione

Occorre sottolineare che il presente studio preliminare alla progettazione, corredato dagli elaborati grafici, allegato al Capitolato Tecnico di inquadramento alla progettazione, costituisce un'ipotesi di intervento volto a manifestare la fattibilità prospettata nel piano di razionalizzazione assumendo, pertanto, un carattere sommario e generico per le fasi di progettazione più propriamente dette (progettazione definitiva e progettazione esecutiva). Con riferimento alla destinazione d'uso degli ambienti, alla distribuzione delle postazioni di lavoro, nonchè alla rappresentazione indicativa degli impianti rappresentate negli elaborati grafici si riferisce che l'intento resta esclusivamente quello di verificare il soddisfacimento delle richieste del piano di razionalizzazione. E' inteso che nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva nulla vieta di modificare, cambiare o migliorare i layout allegati al Capitolato tecnico predetto fermo restando il rispetto degli obiettivi prefissati.

5.1 Descrizione dell'intervento di rifunzionalizzazione

Le valutazioni operate e finalizzate a rifunzionalizzare le porzioni immobiliari in oggetto sono state effettuate nel rispetto delle esigenze e dei bisogni allocativi degli utilizzatori previsti, tenendo conto delle indicazioni metodologiche per le applicazioni delle disposizioni emanate dal D.L.95/2012.

PIANO TERRA E PIANO INTERRATO (EX NEGOZI)

Le porzioni immobiliari ubicate al piano terra , già adibite a negozi con annessi locali deposito al piano interrato, saranno accorpate e riconvertite in uffici dell'Agenzia delle Entrate come spazi adibiti a front-office ed accoglienza degli utenti.

Come già anticipato, è stato previsto in fase di studio la demolizione dei solai mezzanini presenti in tali unità dei quali si prevede la completa rimozione e smaltimento. Si è prospettata un'ipotesi distributiva che presenta una compartimentazione realizzata con divisori "leggeri" ed eventualmente amovibili al fine di concedere flessibilità degli spazi all'amministrazione usuaria. Lo superficie di intervento in narrazione si completa di una zona centralino/accoglienza, area di attesa e blocco servizi. Il piano interrato, direttamente collegato con gli spazi del front-office tramite scala e montacarichi/ascensore, è destinato ad archivio adeguatamente compartimentato e servito dalle dotazioni necessarie per assolvere alle prescrizioni in materia di antincendio. Si prevede il totale rifacimento delle dotazioni impiantistiche operando una corretta integrazione con l'impianto termico già esistente.

PIANO TERRA –UNITA' IMMOBILIARI LATO NORD-OVEST

Si tratta di due unità immobiliari separate dall'androne condominiale con accesso da via Biondini. Le stesse verranno dedicate all'uso promiscuo di ufficio e archivio vivo e destinate alla Ragioneria Provinciale di Stato.

L'ipotesi analizzata, nel rispetto della fruibilità degli spazi, valuta di riorganizzare gli spazi riducendo al minimo le opere edili volte alla diversa distribuzione planimetrica delle superfici. Tra le opere edili previste non rappresentate si ipotizza l'eventuale sostituzione/adeguamento degli infissi, il completo rifacimento dei pavimenti, la realizzazione di un controsoffitto su tutti gli ambienti per limitare il volume utile climatizzato, la rifunzionalizzazione/adeguamento delle dotazioni impiantistiche nel rispetto delle normative vigenti.

PIANO TERZO

Si tratta degli uffici oggi in uso all' "Agenzia delle Entrate" e destinati ad uffici dell'Amministrazione Pubblica della "Direzione Provinciale del Lavoro". Trattandosi di spazi già destinati ad uffici si è ipotizzata una rifunzionalizzazione degli spazi esistenti nel rispetto delle future esigenze cercando di sfruttare al massimo l'attuale distribuzione planimetrica (laddove possibile – a titolo di esempio è prevista la rimozione e lo smaltimento della sovrastruttura di solaio nell'ex archivio Agenzia delle Entrate e la conseguente ridistribuzione planimetrica degli spazi) nel rispetto delle future esigenze allocative. Si pone attenzione ad opere di ammodernamento delle finiture e delle dotazioni impiantistiche che saranno opportunamente riadattate ed implementate.

5.2 Descrizione impianti

IMPIANTO IDRICO E DI SCARICO

Nei layout grafici il rifacimento degli impianti di adduzione idrica e di scarico dei gruppi bagno seguirà la diversa distribuzione planimetrica prospettata. Tali lavorazioni si dovranno eseguire attraverso materiali di ottima durabilità, reperibilità e manutenibilità quali ad esempio polietilene reticolato multistrato per le adduzioni e polipropilene ad innesto per gli scarichi.

IMPIANTO TERMICO

Come già indicato, l'intero edificio è dotato di un impianto di riscaldamento con generatore centralizzato e terminali di emissione costituiti da radiatori in ghisa. In tempi recenti è stato implementato un sistema di contabilizzazione del calore mediante valvole di controllo di portata e

centraline di regolazione e calcolo dei consumi. Tale intervento è un primo approccio in direzione dell'efficientamento dei consumi energetici previsto dalle attuali disposizioni normative.

Un ulteriore miglioramento dei consumi verrà facilmente conseguito sostituendo i terminali in ghisa con radiatori in alluminio, con una resa termica e soprattutto un'inerzia termica migliore, ma in principal modo attraverso la chiusura delle nicchie sottofinestra con contropareti a secco riempite di materiale isolante. Diversamente da quanto sarebbe stato se la contabilizzazione fosse stata realizzata mediante ripartitori, la sostituzione dei caloriferi si ritiene possibile in quanto la contabilizzazione avviene attraverso misuratori di portata.

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

E' stata prospettata la divisione delle porzioni immobiliari oggetto dell'intervento in unità funzionali, singolarmente alimentate da un quadro elettrico apposito, e dotate di unità esterne motocondensanti che produrranno energia per ogni ventilconvettore presente nell'unità ipotizzata. I ventilconvettori sono stati pensati a soffitto/parete con tipologia a plenum (si veda figura sotto). Con unità motocondensanti reversibili il sistema potrà funzionare in pompa di calore, assicurando una resa nettamente migliore al riscaldamento convenzionale soprattutto nelle stagioni intermedie.

IMPIANTO ELETTRICO

Analogamente a quanto detto per l'impianto di climatizzazione, è stata prospettata la divisione delle porzioni immobiliari oggetto dell'intervento in unità funzionali alimentate da relativi quadri elettrici. In linea di massima, i cavidotti delle dorsali di alimentazione saranno posizionati all'interno dell'intercapedine del controsoffitto ispezionabile, i cavi di alimentazione di ogni utenza all'interno degli ambienti, in particolar modo per i percorsi verticali, saranno all'interno di cavidotti in materiale plastico a vista, sia per evitare inutili oneri per la realizzazioni di tracce su pareti in laterizio, sia per consentire una facile manutenzione qualora sia necessario intervenire per future modifiche.

Sono stati prospettati i seguenti presidi:

- Punti luce a soffitto per plafoniere a due tubi LED con numerosità e dimensione adeguati agli spazi da illuminare.
- Presa bipasso, presa universale e presa dati per ogni postazione.
- Interruttore di accensione illuminazione, presa universale e punto luce di emergenza all'ingresso dell'ambiente.
- Alimentazione terminali di climatizzazione a soffitto.

Nei blocchi bagni ci saranno punti luce a soffitto comandati da rilevatori di presenza che attiveranno anche le valvole di ventilazione negli ambienti ciechi.

Nei disimpegni e comunque nei percorsi di accesso ai vari ambienti, sono previsti punti luce a soffitto con plafoniere da incasso 60x60 cm a quattro tubi LED, integrate nella modularità del controsoffitto ispezionabile.

5.3 Sostenibilità ambientale

Da una prima analisi sommaria, le opere che conducono a un miglioramento delle prestazioni energetiche previste sono le seguenti:

- isolamenti sottofinestra con la sostituzione dei radiatori: per limitare la dispersione del calore emesso in ambiente e migliorare l'efficienza dei terminali;
- isolamento a controsoffitto: per limitare la dispersione delle intere unità immobiliari con particolare riferimento a quelle del terzo e ultimo piano;
- utilizzo di sistemi energetici ad alta efficienza come ad esempio sistemi in pompa di calore.

Sono state privilegiate soluzioni a secco per partizioni e controsoffitti, altamente funzionali ed adattabili a future variate esigenze.

5.4 Accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche

All'interno delle unità oggetto di studio sono assicurati percorsi di dimensione superiori ai minimi richiesti in funzione del numero degli occupanti e comunque in grado di essere usufruiti da persone con ridotta capacità motoria. Particolare attenzione è stata riposta ad assicurare almeno un locale bagno per disabili per ogni unità funzionale di utilizzo.

A tal fine si sono seguite le prescrizioni del DPR 503 del 1996 e del DM 239 del 1989 a cui occorre comunque ottemperare in fase di progettazione.

Per ulteriori informazioni si rimanda a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Capitolato Tecnico di Inquadramento della progettazione.