

Laore

Agenzia regionale
per lo sviluppo in agricoltura



REGIONE
AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

arch. stefano concas c/o studio concas via parpaglia, 17 Oristano -0783 71820 -328 9457198- stefano.concas@tiscali.it

**PROGETTO DEFINITIVO - ESECUTIVO
INTERVENTO DI RIDISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E
RISTRUTTURAZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA
DEL FABBRICATO SEDE SUT NURRA
COMUNE DI ALGHERO
VIA XX SETTEMBRE ANGOLO VIA GIOVANNI XXIII**

ELABORATI

RELAZIONE GENERALE

**TAVOLA
REL 1**

**DATA
GIUGNO 2011**

IL RICHIEDENTE

LAORE SARDEGNA
VIA CAPRERA, 8
09123 CAGLIARI

I PROGETTISTI

ARCHITETTO
STEFANO CONCAS

DOTT. AGR.
GIOVANNI SECHI



Relazione tecnica

Laore Sardegna

Sede Sportello Unico Territoriale per la Nurra

Fabbricato in Alghero via XX Settembre, n. 7

Notizie di carattere generale

Richiedente	Laore Sardegna Agenzia regionale per lo sviluppo dei programmi in campo agricolo e lo sviluppo rurale. Via Caprera, n. 8 - Cagliari
Codice fiscale	03122560927
Titolo di possesso	Proprietà
Ubicazione dell'intervento:	Comune di Alghero via XX Settembre n. 7 angolo via Giovanni XXIII e via Sassari
Catasale	F. 71 mappale 143 - N.C.E.U.
Urbanisticamente	ricade nel centro storico in zona omogenea A2.
Atti comune di Alghero	Pratica edilizia n. 2010/0511 dell'11 agosto 2010 Pratica edilizia n. 2010/0699 del 30 luglio 2010

Introduzione

L'Agenzia Laore ha disposto con Det. Serv. Inf. N. 700/2010 del 30/12/2010 l'affidamento dell'incarico professionale di progettazione definitiva ed esecutiva per un intervento di ridistribuzione degli spazi interni e ristrutturazione dell'area di pertinenza del fabbricato ubicato in Alghero in via XX Settembre, angolo via Giovanni XXIII e via Sassari.

L'edificio risalente agli anni '50, attualmente viene utilizzato dell'Agenzia quale sede del SUT per la Nurra.

L'immobile è stato oggetto di un recente intervento di manutenzione straordinaria che ha interessato la ristrutturazione esterna dell'intero fabbricato ad eccezione del muro di cinta e dell'area cortilizia.

Le mutate necessità logistiche dell'Agenzia afferenti i nuovi compiti istituzionali hanno determinato l'esigenza di fornire la sede di spazi espositivi per finalità promozionali e di una sala multifunzionale adeguata ad ospitare le attività formative e

divulgative dell'agenzia.

Parte della struttura ad uso uffici versa in uno stato di degrado che impone la necessità di un intervento igienico funzionale.

L'opera di recupero del fabbricato, oltre all'intervento sull'interno, prevede sulle strutture dell'area esterna di pertinenza, la rimozione delle lastre di copertura in cemento amianto della tettoia aperta ad uso parcheggio e dei box ad uso deposito. A completamento degli interventi si prevede il rifacimento della pavimentazione e degli intonaci della muratura esterna dell'area cortilizia.

Piano progettuale

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali sono rivolti agli interventi di ristrutturazione e risanamento igienico sanitario necessarie ad una più funzionale distribuzione degli spazi interni, al miglioramento della salubrità degli ambienti di lavoro ed al rinnovo ed adeguamento degli impianti idraulici e di illuminazione, che consentiranno al personale ed all'utenza, di disporre di ambienti e spazi più moderni e confortevoli.

Impedire il degrado progressivo del fabbricato, migliorare l'utilizzazione dell'edificio già destinato a sede direzionale di uffici pubblici, rimuovere e sostituire le coperture in cemento amianto attualmente presenti nell'area cortilizia ed il rinnovo degli intonaci del muro di cinta dell'area cortilizia, sono i punti cardine dell'obiettivo progettuale.

Consistenza attuale

Il fabbricato si compone di quattro livelli fuori terra con ingresso principale sulla via XX Settembre ed un secondo accesso, attraverso il passo carraio, dalla via Giovanni XXIII attraverso il cortile interno, utilizzabile anche per l'accesso dei disabili.

L'immobile si conforma con un impianto originario in pianta rettangolare, con un corpo scala centrale, negli anni

successivi un ampliamento ha ingrandito in fabbricato per i primi due piani sul lato di via XX settembre verso la via Giovanni XXII.

Le murature portanti sono realizzate in materiale lapideo e malta cementizia, i solai sono costituiti in laterocemento. La copertura piana anch'essa in laterocemento. La superficie netta interna è di circa 257 mq al piano terra e 190 mq al terzo piano.

L'ingresso principale si compone di un atrio posizionato ad una quota inferiore rispetto al resto del piano di cm 85 ; da questo, attraverso cinque gradini ed una porta a vetri in alluminio, si accede direttamente ad un disimpegno dove troviamo il vano scala, e due accessi rispettivamente all'ala destra e sinistra dello stabile. Inoltre in questo spazio è visibile una nicchia dove attualmente trovano alloggio i quadri di controllo degli impianti elettrici e tre contatori elettronici del servizio energetico.

La porta a destra dà dunque accesso ad un disimpegno su cui si affacciano quattro uffici ed un archivio.

La parte sinistra del piano primo si compone invece di un vasto atrio da cui accedere all'ascensore, una porta che comunica direttamente con l'area cortilizia esterna utilizzata come accesso inabili, una guardiola chiusa e un corridoio su cui si affacciano sei uffici e due servizi igienici.

Gli spazi interni risultano suddivisi principalmente da tramezzature in mattoni forati dello spessore di cm 8,00, le murature totalmente intonacate e una controsoffittatura con struttura portante metallica e pannelli in gesso che ospita l'impianto di illuminazione, copre l'intero soffitto, sostenuto da travature metalliche tipo ipe/he di irrigidimento della struttura.

Tutti gli infissi esterni sono di nuova fattura, mentre quelli interni si presentano in non ottimali condizioni di manutenzione.

Tutte le stanze sono provviste di sistema di condizionamento attraverso unità ventilconvettore di recente installazione.

La scala in calcestruzzo, di accesso ai piani superiori presenta il rivestimento dei gradini in lastre di marmo visibilmente consunte mentre i pianerottoli appaiono pavimentati in piastrelle di ceramica. Il parapetto, in muratura per un'altezza di cm 70, risulta non idoneo a garantire gli standard minimi di sicurezza.

Percorrendo la scala si transita attraverso diversi pianerottoli che danno accesso ai diversi piani, si arriva all'ingresso del terzo piano, interessato dalle opere di ristrutturazione, su cui affacciano due portoncini blindati in legno, a destra e sinistra, e un disimpegno che conduce al vano ascensore.

L'ala sulla sinistra si compone di un disimpegno su cui si affacciano cinque stanze adibite ad ufficio, ed attualmente non occupate, un servizio igienico composto da antibagno.

L'altra ala, opposta, si compone di un disimpegno che dà accesso a quattro stanze attualmente non utilizzate, un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio.

Come riportato per il piano terra, gli spazi interni risultano suddivisi principalmente da tramezzature in mattoni forati dello spessore di cm 8,00. Le murature si presentano intonacate e tutto il piano è provvisto di controsoffittatura con struttura portante metallica e pannelli in gesso con l'impianto di illuminazione incassato all'interno.

Come al piano terra gli infissi esterni e l'impianto di condizionamento sono di nuova fattura e di recente installazione.

Tipologia d'intervento

L'intervento di ristrutturazione prevede delle opere di riqualificazione interna ed esterna. Le opere interne sono rivolte alla ristrutturazione del piano terra, del piano terzo e di tutto il vano scala, al piano terra si prevede la redistribuzione

degli spazi al fine di ottenere un ambiente espositivo attraverso l'eliminazione delle tramezzature esistenti e la realizzazione di tre stanze comunicanti rispettivamente di mq 36,90, mq 32,20 e mq 38,95, la realizzazione di una sala attrezzata multimediale di mq 37,80, la realizzazione di due servizi igienici completi di antibagno, di una stanza da adibire ad ufficio oltre ad un atrio da impiegarsi per l'accoglienza e la sorveglianza.

Si prevede la sostituzione complessiva di tutta la controsolfittatura, dei pavimenti, il rifacimento di tutti gli intonaci, nonché il rinnovo dell'impianto elettrico ed idrico.

Si provvederà inoltre all'adeguamento dell'impianto elettrico generale con lo spostamento del quadro in un armadio da realizzarsi nel disimpegno che conduce alla sala multimediale. La posizione attuale del quadro, verrà infatti spostata di alcuni metri, mantenendo sempre una posizione centrale vicina alla colonna montante degli impianti elettrici.

Il piano terzo sarà interessato da una rimodulazione degli spazi, con un intervento di demolizione che interesserà le tramezzature esistenti, il rifacimento completo dei servizi igienici, la sostituzione integrale di tutta la controsolfittatura, il rifacimento dei pavimenti, dei gli intonaci, delle pitture ed il rinnovo dell'impianto elettrico ed idrico.

L'ala sinistra sarà composta da 3 stanze da adibire ad ufficio, un ripostiglio, un servizio igienico composto da antibagno e due bagni.

L'ala destra comprende una sala d'attesa, alla quale si affacciano una ufficio di mq 36,90, con l'ufficio attiguo di mq 20,50 ed un ulteriore ufficio di mq 18,50, un servizio igienico ed uno stanzino da adibire a locale per fotocopie e stampe.

L'intervento sul vano scala comporterà la sostituzione di tutte le pavimentazioni esistenti, con la posa di nuove lastre in marmo tipo biancone, il rifacimento degli intonaci,

l'adeguamento dell'altezza della parapetto con l'installazione di un corrimano in acciaio a sezione quadra scatolare. Verranno demolite le pareti che dividono il vano scala dall'area antistante l'accesso all'ascensore sia al piano terra che al terzo piano, riequilibrando la percezione degli spazi. Nell'apertura così creata si posizionerà un cristallo antisfondamento a tutta parete per il piano terra ed una balaustra in cristallo al piano terzo.

Nell'atrio di ingresso verrà sostituita l'attuale porta a vetri con una scorrevole del tipo ad apertura automatica.

Gli interventi all'esterno prevedono la rimozione completa delle coperture in lastre di cemento amianto e il loro conferimento in discarica, l'eliminazione della struttura metallica della tettoia, e la revisione delle travi in legno che sostengono la copertura dei box deposito.

Pertanto la tettoia esistente sarà completamente sostituita con una struttura autoportante in legno lamellare, con orditura lignea secondaria e una copertura con pannelli tipo sandwich in poliuretano/polistirene espanso e finitura dell'estradosso in lastre di rame. Gli elementi autoportanti saranno ancorati al suolo con incastri metallici su plinti in calcestruzzo adeguatamente dimensionati.

D'altra parte dell'area cortilizia, i box deposito avranno anch'essi la copertura in pannelli sandwich con finitura superiore in rame, i quali verranno sostenuti dalle travi in legno in sostituzione.

Infine gli interventi si completano con il rifacimento degli intonaci e delle pitture delle murature perimetrali sulla via Giovanni XXIII e la via XX settembre, con l'installazione di un adeguato sistema di illuminazione dell'immobile e delle pertinenze, e con la realizzazione di una piccola tettoia in cristallo in corrispondenza della porta d'accesso, riservata all'ingresso inabili del fabbricato dall'area cortilizia.

Tipologia dei lavori

Piano Terra

- Rimozione dei controsoffitti;
- Demolizione delle tramezzature esistenti in mattoni forati da cm 8,00.
- Apertura in breccia di due porte nella muratura portante
- Demolizione dei servizi igienici e degli impianti idrici
- Realizzazione di nuove tramezzature in mattoni forati
- Rifacimento degli intonaci di soffitti e pareti
- Posa di controsoffittatura realizzata mediante pannelli in gesso e sostenuta da struttura metallica
- Rifacimento della pavimentazione con rimozione delle piastrelle esistenti e posa di piastrelle in gres ceramico di grande formato con bordi rettificati.
- Realizzazione dei servizi igienici con rivestimento delle pareti in piastrelle di gres ceramico, apparecchi igienico sanitari in vetrochina per wc, lavabo, bidet, dotati di rubinetterie, e realizzazione dell'impianto idrico per l'adduzione e lo scarico;
- Rifacimento dell'impianto elettrico e della rete dati del tipo fuori traccia con canale battiscopa ai sensi delle norme stabilite dalla legge 37/2008 filo antifiamma impianto centralizzato e settorizzato, regolare impianto di messa a terra;
- Tinteggiature interne con tempere semi lavabili
- Installazione delle porte interne tamburate nei servizi igienici nella sala multifunzionale e nella stanza da adibire ad ufficio.

Piano Terzo

- Rimozione dei controsoffitti;
- Demolizione delle tramezzature esistenti in mattoni forati da cm 8,00.
- Demolizione dei servizi igienici e degli impianti idrici
- Realizzazione di nuove tramezzature in mattoni forati

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rifacimento degli intonaci di soffitti e pareti ▪ Posa di controsoffittatura realizzata mediante pannelli in gesso e sostenuta da struttura metallica ▪ Rifacimento della pavimentazione con rimozione delle piastrelle esistenti e posa di piastrelle in gres ceramico di grande formato con bordi rettificati. ▪ Realizzazione dei servizi igienici con rivestimento delle pareti in piastrelle di gres ceramico, apparecchi igienico sanitari in vetrochina per wc, lavabo, bidet, dotati di rubinetterie, e realizzazione dell'impianto idrico per l'adduzione e lo scarico; ▪ Rifacimento dell'impianto elettrico e della rete dati del tipo fuori traccia con canala battiscopa ai sensi delle norme stabilite dalla legge 37/2008 filo antifiamma impianto centralizzato e settorizzato, regolare impianto di messa a terra; ▪ Tinteggiature interne con tempere semi lavabili ▪ Installazione delle porte interne tamburate nei servizi igienici nella sala multifunzionale e nella stanza da adibire ad ufficio.
Ingresso e Vano Scala	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sostituzione della pavimentazione dei pianerottoli, dell'atrio d'ingresso e dei gradini della scala, con lastre in marmo bianco. ▪ Apertura in breccia su muratura in mattoni forati di un'apertura in corrispondenza dell'area antistante l'accesso all'ascensore al piano terra e al terzo piano, e posizionamento di vetro antisfondamento a tutta parete. ▪ Rifacimento degli intonaci e tinteggiatura con tempere semi lavabili ▪ Sostituzione della porta a vetri posizionata nell'atrio di ingresso
Area cortilizia di pertinenza	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rimozione delle coperture in lastre di cemento amianto dei box deposito e della tettoia

- demolizione della struttura in ferro della tettoia
- restauro e/o sostituzione delle travi in legno di sostegno alla copertura dei box
- installazione di una tettoia con struttura autoportante in legno lamellare
- copertura della nuova tettoia e dei box deposito con pannelli tipo sandwich e sovrastante lastre di rame.
- Rifacimento di tutti gli intonaci dei box, delle murature dell'area cortilizia, compresa l'esterno sulla via XX settembre e la via Giovanni XXIII e loro tinteggiatura.
- realizzazione di una piccola tettoia in cristallo in corrispondenza della porta d'accesso al fabbricato nell'area cortilizia.
- Installazione di un adeguato sistema di illuminazione esterna dell'immobile e delle pertinenze.

Dettagli tecnici

Impianto elettrico

Si prevede il rifacimento completo dell'impianto elettrico del piano terra, del terzo piano e di quello esterno, nonché la revisione delle parti esistenti non interessate dall'intervento edificatorio.

Verrà installato un impianto del tipo fuori traccia su canaletta in resina a battiscopa. Le diverse stanze verranno dotate di un adeguato numero di punti presa come meglio dettagliato nella tavola di disegno.

L'intervento si completa con il rifacimento del quadro elettrico generale, che verrà trasferito nel disimpegno dell'ala destra del piano terra, e la verifica dell'impianto elettrico ai piani non oggetto di intervento.

Comunicazione e Trasmissione dati

Considerando la destinazione funzionale della struttura, si prevede di dotare le stanze al piano terra che il piano terzo di una rete dati LAN e rete telefonica.

Il Server e l'HUB attualmente esistenti al piano terra, verranno posizionati nell'armadio da realizzarsi per il quadro

Illuminazione

elettrico generale.

Per il dettaglio delle diverse scatole di derivazione si rimanda alla tavola disegno

Verrà adottato un impianto di tipo demotico, caratterizzato da dispositivi intelligenti collegati fra loro mediante una linea di segnale dedicata sia allo scambio delle informazioni che al trasporto della tensione di alimentazione. Il supporto fisico è costituito da un cavo a coppie ritorte e non schermato da 27 V d.c., che, posato insieme ai cavi di energia, collega in parallelo tutti i dispositivi del sistema a BUS.

Il sistema si compone di alimentatore, attuatori e comandi.

L'alimentatore fornisce energia elettrica alla linea Bus in bassa tensione (27 V d.c.), gli attuatori sono preposti al controllo dei carichi e sono collegati alla linea Bus e alla linea di potenza (230 V a.c.), i comandi sono collegati unicamente al Bus e forniscono agli attuatori, secondo configurazione, l'istruzione su quale operazione svolgere.

Ogni dispositivo connesso al sistema è dotato di circuito di interfaccia e di una propria intelligenza, costituita da un microprocessore programmato, per mezzo del quale il dispositivo è in grado di riconoscere l'informazione a lui destinata ed elaborarla per realizzare la funzione desiderata. Affinché ciascun dispositivo svolga correttamente la funzione preposta, verrà opportunamente programmato assegnando il rispettivo identificativo e modalità di funzionamento. Il controllo dell'ala sinistra del piano terra, verrà centralizzato presso l'area accoglienza; ugualmente il controllo delle luci del vano scala e delle pertinenze esterne.

I corpi illuminanti saranno costituiti da plafoniere, montate nel controsoffitto, con due lampade fluorescenti da 28 W. Ogni stanza verrà dotata di un numero di lampade sufficiente a garantire una illuminazione di 500 lux, garantendo tre esigenze (UNI EN 12464-1), la prestazione visiva, il

benessere visivo e la sicurezza nell'ambiente di lavoro. L'impianto con lampade montate sul controsoffitto, permette il cablaggio e la modifica della posizione dei corpi illuminanti, garantendo una adeguata distribuzione delle luminanze, bilanciando l'acuità visiva, la sensibilità al contrasto e l'efficienza delle funzioni oculari. Tale impianto, predisposto per impedire fenomeni di abbagliamento, verrà posizionato di concerto con la posizione degli arredi.

Impianto idrico

L'intervento sull'impianto idrico, prevede il rifacimento completo dei servizi igienici del piano terra e del terzo piano. L'alimentazione idrica verrà garantita da due distinte colonne di adduzione recentemente predisposte, allacciate alla rete idrica pubblica e posizionate esternamente alla facciata sul retro del fabbricato. Nei diversi servizio igienico verrà installata una centralina di distribuzione (collettore), collegata alla colonna di adduzione. L'acqua calda verrà garantita dall'installazione di scaldini elettrici, mentre gli scarichi verranno collegati alla colonna di scarico esistente, e da questa alla pubblica fognatura.

Accessibilità dei locali

L'accessibilità alle persone con invalidità è garantita al piano terra dalla via Giovanni XXIII, questo ingresso avrà sulla via pubblica un videocitofono collegato direttamente alla portineria, che garantirà l'ingresso all'area cortilizia e da qui per mezzo di una rampa all'atrio portineria del piano terra. L'ascensore posizionato, anch'esso, nell'atrio, garantirà l'accesso a tutto lo stabile.

Gli interventi di rinnovo dei servizi igienici saranno eseguiti in conformità con le normative che regolano l'accessibilità a persone con ridotte capacità motorie.

Oristano, giugno 2011

Timbro e firma