



CITTA' DI VELLETRI
Città metropolitana di Roma Capitale
Piazza Cesare Ottaviano Augusto - CAP 00049 - tel 06961581

PROT. N. 51338
- 3 OTT. 2018

CITTA' DI VELLETRI
PROVINCIA DI ROMA

CITTA' DI VELLETRI
PROVINCIA DI ROMA

- 8 OTT. 2018

PROT. N. 51338

**Realizzazione di un fabbricato con 24 alloggi di "Edilizia
Residenziale Pubblica" in attuazione del "Piano Nazionale di
Edilizia Abitativa di cui al D.P.C.M. 16 luglio 2009"**

PROGETTO DEFINITIVO



GRUPPO DI PROGETTAZIONE IN RTP

Capogruppo: arch. Gian Luca Cordella

Architettura: arch. Massimo Acito
arch. Caterina Aurora Rogai
Strutture e Impianti: ing. Paolo Bifano
Geologia: dott. geol. Pier Luigi Cera
Sicurezza: ing. Paolo Bifano

CONSULENTI:
Architettura: prof. arch. Marco Burrascano

COLLABORATORI
Architettura: arch. Giulia Costantini
Strutture: ing. Giovanni Bifano
ing. sergio Micillo
geom. Filippo Bifano

firma / timbro progettisti

firma / timbro / protocollo
committente:

d					
c					
b					
a	GIUGNO 2018	--	M.B.	M.B.	C.R.
REV.		DESCRIZIONE MODIFICA	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO

Data APRILE 2018

rapp:

RELAZIONI

RELAZIONE GENERALE

VE D G RG



"La città è come una grande casa, e la casa a sua volta una piccola città, non si avrà torto sostenendo che le membra di una casa sono esse stesse abitazioni: come ad esempio l'atrio, il cortile, la sala da pranzo, il portico."

Leon Battista Alberti

Velletri Progetto definitivo

Relazione generale

Il progetto redatto è un progetto definitivo relativo all'iniziativa del Comune di Velletri di costruire 24 alloggi di edilizia residenziale pubblica a Velletri in località San Biagio in attuazione del "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa di cui al D.P.C.M. 16 luglio 2009. Tale incarico scaturisce dalla aggiudicazione da parte del gruppo della procedura negoziata specifica per tale opera alla quale è stato invitato l'architetto Gian Luca Cordella, capogruppo e mandatario del R.T.P. risultata aggiudicataria. Le specifiche dell'intervento sono contenute in due documenti:

- nella delibera n°85 del 15/12/2008 nella quale si specificano le consistenze urbanistiche del progetto preliminare in approvazione;
- nello stesso progetto preliminare comprensivo dei seguenti elaborati: relazione tecnica, dichiarazione di proprietà, certificato di destinazione urbanistica, quadro economico, elaborato grafico.

Nell'elaborato grafico del progetto preliminare sono indicati genericamente i metri quadri degli alloggi in uno "schema tipologico", la "pianta piano tipo" accenna una possibile soluzione distributiva e tipologica in forma di schema. Ciò che viene più volte specificato è il fatto che metà degli alloggi debba essere costituito da monolocali da 45 mq.

Dati del bando della procedura negoziata

La procedura negoziata si basava su un importo stimato dei lavori di 2.226.000 euro, richiedendo una prestazione energetica del fabbricato in classe A in linea con il Protocollo Itaca Regione Lazio. Alla luce del progetto preliminare approvato la cubatura massima consentita era relativa all'indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq. In seguito alla riunione con il R.U.P del 16 marzo 2018 si è decretato che la cubatura potesse eccedere tale limite al fine di garantire il rispetto delle superfici abitative indicate, così come le altezze massime e le proiezioni a 45° entro il confine del lotto, a causa della ristrettezza del lotto.

Stato dei luoghi

L'area di progetto è interclusa e non servita da strade pubbliche, confinante con tre lotti privati e due lotti pubblici. La strada pubblica più vicina è la Via S.Biagio, l'accesso più immediato al lotto è oggi dal parcheggio del piano di zona. Il lotto si presenta oggi vuoto, ricoperto di vegetazione ma senza presenze arboree significative, racchiuso tra tre muri di confine e aperto solo verso il suddetto parcheggio sul lato est. Il lotto non è pianeggiante, presenta delle pendenze relative alle quote altimetriche, con un dislivello di 3 m sull'asse est-ovest e 1,5 m sull'asse sud-nord. La quota media dell'area è circa 1,75 m più in alto del parcheggio del Piano di Zona.

Principi generali di progetto

Architettonici

Il rilievo topografico presenta una superficie relativa all'area di intervento di 1650 mq.

La cubatura totale del progetto definitivo è di 5.216 mc, di cui 4.493 residenziali e 723 di distribuzione, l'altezza massima è di 13.05 m. E' rispettata la prescrizione di mantenimento del 40% di superficie permeabile del lotto.

Il Progetto definitivo è in linea con quello presentato in sede di procedura negoziata, mantiene lo stesso impianto e le stesse scelte tipologiche e distributive. Come indicato dal progetto preliminare propone un piano pilotis, suddiviso però in due parti: quella a quota più alta carrabile e quella a quota più bassa esclusivamente pedonale e in continuità con lo spazio urbano rivolto agli alloggi sociali presenti a est.

Proprio in relazione alla necessità di dialogo con il contesto urbano circostante, in accordo con la P.A. il progetto prevede anche opere esterne al lotto oggetto di gara. Trattasi in gran parte di sistemazioni esterne e opere di collegamento alla reti viaria ed impiantistica comunale.

Il progetto è così elaborato in base ai principi di corretta esposizione, alla separazione degli accessi e dei flussi pedonali e carrabili e alla creazione di un ambiente urbano di qualità.

Il lotto assegnato è molto piccolo rispetto alla cubatura e in particolare al numero di alloggi richiesto, impone la scelta di razionalizzare al massimo le superfici di distribuzione, facendo un solo corpo scala e un breve ballatoio in modo da riuscire a servire otto alloggi per piano. Il rispetto dei distacchi di 5 metri dai confini riguarda anche gli sbalzi abitabili, come comunicato dal R.U.P. nella riunione del 16 marzo u.s., per questo motivo anche

l'inserimento di balconi è limitato dalle ridotte dimensioni del lotto. La necessità espressa dalla committenza di un elevato numero di camere da letto per gli alloggi a fronte di una metratura non ampia, impone una razionalizzazione delle superfici per ciò che riguarda, zone giorno, cucine, spazi di servizio e bagni, che per tale esigenza spesso alloggiano al centro del corpo di fabbrica.

Impiantistici

Tutte le scelte impiantistiche rispondono a una logica di razionalizzazione, facile manutenzione e minimi percorsi delle reti, per tale motivo spesso i bagni si trovano al centro del corpo di fabbrica prossimi alle cucine.

La necessità di ottenere la classe energetica A per il fabbricato indirizza alcune scelte tecniche e impiantistiche: la dotazione di un cappotto termico, la dotazione di brise soleil sulle pareti sud, l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici, la razionalizzazione della produzione di acqua calda ai fini sanitari e di riscaldamento. Tuttavia nel progetto sono stati evitate tutte le scelte che seppur indirizzate al risparmio energetico, avrebbero comportato una difficile manutenzione degli impianti o un aumento dei costi. Quindi il sistema di riscaldamento è centralizzato e aiutato dai pannelli solari termici, ma è di tipo tradizionale a radiatori, non è presente alcun sistema di raffrescamento meccanico ma tutte le unità sono dotate di ventilazione incrociata a meno dei tre monolocali del corpo a sud. L'esposizione ottimizza il raffrescamento, ponendo a sud i fronti protetti con gli sbalzi, e ponendo al lato sud del lotto il corpo più piccolo in modo da non avere il fronte più lungo e senza sbalzi esposto al sole per molte ore del giorno. L'impianto a corte garantisce una naturale ventilazione dell'in-

sediamiento, dovuta ai moti convettivi che vi si generano. E' previsto il recupero delle acqua piovane per irrigare le sistemazioni vegetali.

Strutturali

La struttura è progettata in calcestruzzo armato e solaio in latero-cemento e predalles per il solaio del primo piano, con tre appoggi per ogni campata. La classe sismica della zona e il piano libero al piede dell'edificio impongono spessori imponenti degli appoggi.

La relazione geologica evidenzia la necessità di predisporre dei pali per le fondazioni, tale necessità non era stata menzionata nel bando della procedura negoziata e nemmeno nel progetto preliminare.

Note di redazione del progetto

Nell'esecuzione del progetto il R.T.P. ha tenuto conto di tutti i suggerimenti e le necessità espresse dalla committenza nei documenti e nelle tre riunioni intercorse alla redazione, nel rispetto però della qualità generale dell'intervento, delle scelte insediative e tecniche adottate in fase di procedura negoziata e soprattutto nel rispetto della responsabilità civica che un progetto di residenze sociali impone, relativamente: alla qualità dell'habitat, alla abitabilità degli alloggi, alla durabilità e manutenibilità dei materiali utilizzati, al ruolo urbano dell'intervento e dello spazio pubblico che esso produce.

Quadro Economico delle Opere

Il computo metrico estimativo è stato redatto, come indicato all'art. 32 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e s.m.i., applicando alle quantità delle lavorazioni i prezzi unitari dedotti dal vigente prezzario della stazione appaltante (tariffa regione Lazio 2012) o, in mancanza della corrispondente voce nel prezzario, dai listini ufficiali vigenti nell'area interessata. In alternativa, ove necessario, sono stati formulati Nuovi Prezzi, accompagnati dalle relativa analisi redatte secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

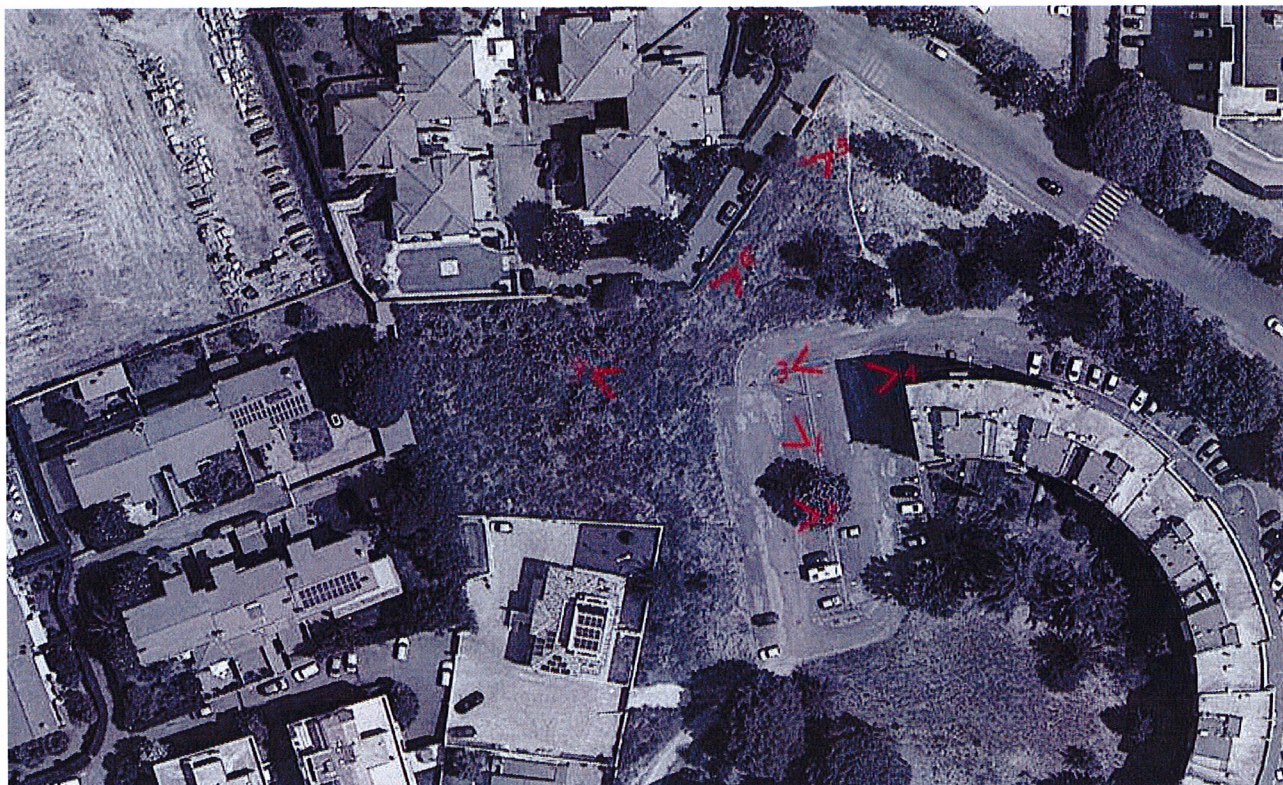
Il progetto è stato attentamente elaborato sotto l'aspetto tecnico-economico e si sono tenute in particolare riguardo, tutte le condizioni al contorno per l'esecuzione di lavori in oggetto.

L'importo complessivo delle opere così computate, compresi i costi per la sicurezza, è il seguente:

*Realizzazione fabbricato ed opere interne al lotto:
€ 2 225 387,00*

Opere in economia (opere esterne e di collegamento): € 83 010,68

Rilievo fotografico



Vista 1



Vista 6



Vista 7