

COMUNE DI ZIANO PIACENTINO

(Provincia di Piacenza)

SETTORE TECNICO

OGGETTO: Lavori manutenzione straordinaria del fabbricato denominato "ex cinema Smeraldo" da destinare a Centro Polivalente. Importo € 100.000,00.
PROGETTO DEFINITIVO

COMMITTENTE: Amministrazione Comunale di Ziano Piacentino

PROGETTO: Arch. Emanuela Schiaffonati

DATA: 10 luglio 2014

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Manutenzione straordinaria del Centro Sociale Comunale di Ziano Piacentino da destinare a Centro Sociale Polivalente per Anziani.

Il territorio del Comune di Ziano Piacentino conta 2.671 abitanti per complessivi 1.259 nuclei familiari (ISTAT 2011), distribuiti tra il capoluogo e le sei frazioni (Vicobarone, Vicomarino, Seminò, Albareto, Fornello, Montalbo), nonché un considerevole numero di nuclei e case sparse.

Le caratteristiche proprie del territorio di collina, il fitto reticolo di strade provinciali, comunali e vicinali, l'elevato numero di centri abitati di piccole, se non piccolissime dimensioni, la significativa rilevanza di popolazione anziana nel Comune (indice di vecchiaia 252,9%, ISTAT 2007), comporta la necessità di un monitoraggio attento delle condizioni di vita e la conseguente esigenza di un'azione sociale omogenea sul territorio.

Si intende pertanto intervenire con azioni specifiche finalizzate alla rassicurazione sociale tramite una migliore fruibilità degli spazi comuni oltre al sostegno concreto che già viene fornito tramite i servizi comunali (trasporto sociale, assistenza domiciliare).

Il fabbricato denominato ex-cinema Smeraldo (già uffici comunali) è ad oggi privo di utilizzo a seguito del trasloco degli uffici nel dicembre 2012. Stante le dimensioni delle superfici attrezzate complessivamente a disposizione (superiori a 200 mq ma inferiori a 500 mq), si considera una capienza sufficiente ad ospitare la biblioteca comunale e un centro diurno per anziani, articolato in varie attività. L'immobile è sito nel Capoluogo in via dei Mille n.28, di piena ed esclusiva proprietà comunale, censito in N.C.E.U. al Foglio 8, mapp. 286 sub.1, 2, 3, 4 che allo stato attuale si presenta come in seguito descritto:

Al piano terra si trova il locale d'ingresso di circa 60 mq che dà accesso al locale principale di circa 120 mq con altezza media pari a 4 mt e ad un disimpegno di circa 37 mq con altezza 3,50 mt che accede ai servizi igienici;

Al piano primo, al quale si accede tramite una scala larga 2 ml dall'ingresso di cui sopra, si trovano un disimpegno di circa 47 mq che dà accesso ad un soppalco di circa 55 mq ed un appartamento di circa 75 mq composto da 4 vani più servizi e munito di un ingresso proprio dal lato ovest del fabbricato.

Il piano secondo, con accesso esclusivamente dall'esterno sul lato ovest, è composto da un piccolo ripostiglio finestrato di circa 12 mq ad oggi inagibile, con un terrazzo antistante di 20 mq.

Il Centro diurno Comunale è previsto al piano terra dell'immobile e nasce con l'intento di costituire un contenitore polifunzionale atto a garantire il giusto spazio ricreativo, nonché la possibilità di ospitare la biblioteca comunale, attualmente ubicata all'ultimo piano della scuola primaria del Capoluogo. In quest'ottica una delle finalità principali del presente progetto di riqualificazione, pertanto, risiede nella riconversione del ex Cinema in Centro Polivalente quale nuova sede della Biblioteca comunale e centro per anziani, dove gli stessi fruitori possano

godere di possibilità di incontro, intrattenimento, aggregazione e svago in uno spazio controllato, ben servito e dotato dei necessari comfort. Uno spazio nuovo, integrale ed integrato, in cui l'anziano possa sentirsi libero di esprimersi come meglio crede anche dal punto di vista dell'esercizio motorio, e non standosene necessariamente seduto attorno ad un tavolo da gioco. E in cui le possibilità di coinvolgere in occasioni "speciali" anche le famiglie d'origine, con uno sguardo rivolto in modo particolare alle nuove generazioni, siano obiettivamente plausibili e percorribili.

Il lotto entro cui ricade l'immobile è classificato quale zona omogenea B3 di completamento di cui all'rt.58 delle NTA del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) e si trova in adiacenza al comparto di servizi costituito dal Municipio Comune di Ziano e dalla futura enoteca comunale (piano seminterrato) in ristrutturazione, unito ad essi dai giardini pubblici dotati di zone di sosta e dall'area aperta ad uso collettivo denominata 'Palestra'. E' servito altresì da infrastrutture stradali quali la strada provinciale Ziano-Vicobarone (S.P.27) la strada comunale di via Roma, asse principale del paese costituente altresì la piazza Garibaldi dove si concentrano le attività commerciali quali negozi, esercizi di somministrazione alimenti e bevande e mercato settimanale. E' infine dotato di tutte le principali urbanizzazioni a rete (corrente elettrica, pubblica illuminazione, acqua, telefono, gas di città, fognatura bianca) ed ubicato in una posizione particolarmente favorevole poiché equidistante dai principali nuclei urbani costituiti dalle frazioni.

Il corpo di fabbrica – realizzato ex novo nel corso dei primi anni '80 del secolo scorso presenta una struttura portante costituita da telai in c.c.a. opportunamente fondati su travi continue parimenti in c.c.a., con tamponamenti esterni in blocchi di termolaterizio Alveolater da 30 cm di spessore. La presenza di travi e cordoli armati perimetrali consente i puntuali interventi di aperture di porte e finestre ai fini di migliorare la distribuzione degli spazi interni e di procedere all'adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene e prevenzione. Gli infissi esterni, sono in alluminio a taglio termico con doppi vetri uniti al perimetro (c.d. vetri-camera). Quelli d'ingresso sono già provvisti di maniglioni antipanico per fungere opportunamente da uscite di sicurezza. Ad oggi, la struttura versa in stato di discreta conservazione anche se la mancanza di talune cautele in fase di progettazione e di esecuzione contro la risalita capillare, lo scarso contenimento energetico. In particolare il lato a nord contro cui preme il terreno dell'area verde soprastante, soffre di gravi problemi infiltrativi che rischiano di accelerarne il degrado.

Da sottolineare che nella zona in esame oggi l'Amm. Com.le può quotidianamente constatare la presenza di cittadini (ivi compresi anziani) nell'arco di tutte le ore diurne. Pertanto risulta spontaneo voler riqualificare l'attuale fabbricato offrendo un servizio che ad oggi viene offerto solo in misura parziale presso locali di proprietà comunale, ma non attrezzati al meglio, in particolare per quanto riguarda l'accessibilità della Biblioteca, attualmente raggiungibile dalla scala interna alle scuole elementari attrezzata solo di un servoscala.

Il Centro Polivalente di carattere socio-culturale che si intende creare è garantito per almeno 50 utenti, ai quali è assicurato l'espletamento di attività di socializzazione e ricreative, nonché culturali.

Gli spazi a disposizione che si intendono allestire con la dovuta attrezzatura di macchine ed arredi, consentono di soddisfare anche l'esigenza del ristoro in occasione di cene sociali o appuntamenti programmati dagli uffici.

Tutti gli ambienti e gli spazi del Centro sono aeroilluminati naturalmente e climatizzati. Si punterà molto sull'implementazione impiantistica dell'intera struttura, sia all'interno sia all'esterno, sia per adeguarsi alle vigenti normative di settore ed in materia di sicurezza, igiene e prevenzione, sia per razionalizzare i consumi di gestione ed accrescere il comfort psicofisico degli utenti.

Il miglioramento dell'impiantistica tecnologica presente, al fine di apportare un miglior efficientamento energetico, consisterà nella sostituzione di tutti i gruppi illuminanti con lampade a LED ad alta efficienza che garantiscono un minor affaticamento della vista ed un risparmio del 60% c.a. sul consumo energetico, nella ottimizzazione della coibentazione termica tramite la posa di un pannello in lana di roccia PAR45 all'interno della nuova controsoffittatura e nella realizzazione del sistema di raffrescamento a pompa di calore con funzione "Active Cooling".

Ulteriori opere previste in questa sede riguarderanno il recupero delle murature fortemente ammalorate per risalita capillare, attraverso il disfacimento degli intonaci presenti e l'applicazione di intonaco deumidificante.

Il complesso verrà inoltre dotato di un servizio di videosorveglianza con telecamere a circuito chiuso di cui è in corso l'installazione in esito al progetto approvato dalla Giunta comunale nel 2010 e finanziato dalla Provincia di Piacenza nel dicembre 2013, nonché di eventuali altri accorgimenti atti a disincentivare le intrusioni e gli accessi non autorizzati per esempio in orario notturno.

La struttura garantirà il requisito della piena accessibilità ai sensi della normativa vigente (L. 13/89, D.P.R. 236/89 e s.m.i.).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, a norma e certificato in ogni suo componente ai sensi della normativa vigente.

L'impianto idrico a valle del contatore sarà implementato con molti nuovi punti-acqua, da realizzarsi in materiale certificato ai sensi della normativa vigente.

La fornitura elettrica è assicurata da punto di consegna Enel, la fornitura idrica da apposito punto di consegna IREN.

Il riscaldamento e il condizionamento estivo è assicurato da ventilconvettori installati con il rifacimento completo dell'impianto nel 2000.

I reflui civili saranno convogliati presso apposita vasca Himoff dislocata nello scoperto laterale convogliante a sua volta in pubblica fognatura.

L'immobile è già dotato di impianto di allarme attivo e passivo attivabile con programmatore installato al piano terra a fianco di uno degli ingressi.

La struttura e le parti di essa soggette a parere dei VV.F. e/o a Certificato di Prevenzione Incendi, se ricadenti tra le attività contemplate dall'allegato al D.M. 16/02/82 e dalla L. 818/84 in materia di sicurezza antincendio, saranno debitamente adeguate.