

**PROGETTO PRELIMINARE
DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DI UN
EDIFICIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN VIA MACALLE'
41 SEREGNO**

01. RELAZIONE ILLUSTRATIVA , TECNICA E DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

gruppo di progettazione

COMUNE DI SEREGNO

AREA QUALITA' URBANA E INFRASTRUTTURE

Via XXIV Maggio - Seregno, MB

Il dirigente di Settore

ing. Franco Greco

i progettisti

arch. Virginio Somaschini

geom. Antonio Tromboni

il rup

ing. Franco Greco

firma autografa su originale

Seregno, dicembre 2015

Premessa

Con delibera di G.C. del 18 settembre 2008 è stata approvata la proposta di contratto di quartiere denominata “ Lazzaretto da Vivere “ per la partecipazione al Bando Regionale “ Contratto di quartiere II “. Tra gli interventi previsti figurava anche l'intervento sulle case comunali di via Macallè 41.

E' stato pertanto predisposto il presente progetto preliminare aggiornato relativo alla demolizione, ricostruzione con ampliamento dell'edificio di edilizia residenziale pubblica di via Macallè 41,

2. OGGETTO DEL PROGETTO E DESCRIZIONE FUNZIONALE DELL'OPERA

Il progetto consiste nella demolizione dell'ormai obsoleto edificio di edilizia residenziale pubblica posto in via Macallè 41 e la successiva ricostruzione di due nuovi fabbricati residenziali, completi di parcheggi pertinenziale al piano interrato **I progetti e le opere di demolizione sono espressamente escluse dal presente appalto in quanto oggetto di separata e distinta procedura.** L'edificio attuale, realizzato intorno agli anni cinquanta, è costituito da tre piani fuori terra, ove ad ogni piano sono ubicati 11-12 alloggi, prevalentemente bilocali, con accessi dal balcone comune.

Considerata la vetustà del fabbricato e l'entrata in vigore della legge regionale 16 luglio 2009 n. 13 “ *Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia*” l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere alla demolizione dell'intero fabbricato e alla successiva ricostruzione con formazione di un nuovo fabbricato e relativo piano interrato destinato ad autorimessa.

Il progetto preliminare è stato approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 267 del 27/10/2009.

Con il presente progetto si procede ad un miglioramento e aggiornamento di quanto già prima deliberato, tenendo conto dei parametri urbanistici determinati dalla legge regionale 4 del 13.03.2012

L'obiettivo posto dall'Amministrazione nella realizzazione della nuova costruzione è quello di realizzare un edificio tipologicamente funzionale alla destinazione d'uso ed energeticamente efficiente sin dal progetto. Si dovranno pertanto adottare già in fase di progettazione tutti quegli accorgimenti necessari che consentano di

raggiungere tale obiettivo. In particolare è richiesta una progettazione ed esecuzione dei lavori che consenta il raggiungimento **della classe energetica A**.

Verranno realizzati due edifici di cinque piani fuori terra per 40 appartamenti complessivi, mentre al piano interrato sono previsti i posti auto, le cantine, i locali immondezzaio e il locale tecnico per ospitare lo scambiatore di calore allacciato alla rete del teleriscaldamento.

La parte interrata del fabbricato verrà realizzata in cemento armato gettata in opera e/o prefabbricata, mentre per la struttura fuori terra potrà essere del tipo misto, parte in cemento armato parte in legno, o impiegando altre tecnologie a secco.

Per l'approvvigionamento dell'energia termica necessaria al fabbricato si farà ricorso al teleriscaldamento cittadino, mentre all'interno degli alloggi il riscaldamento verrà realizzato preferibilmente mediante pannelli radianti a pavimento. Particolare attenzione verrà posta nella coibentazione di tutto l'involucro esterno e delle solette a contatto con la zona interrata.

3. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'OPERA

Per l'individuazione delle caratteristiche tecniche dell'opera si rimanda integralmente al **capitolato speciale, descrittivo e prestazionale** allegato al presente progetto. Nel documento è riportata una descrizione di massima delle caratteristiche e specificità tecniche del fabbricato, che andranno verificate, approfondite e sviluppate in fase di progettazione definitiva ed esecutiva.

Il costo per la realizzazione dell'opera e l'impegno economico complessivo per il committente appaltante sono analiticamente indicati nel fascicolo denominato **"Calcolo sommario di spesa e quadro economico"**.

4. VERIFICHE URBANISTICHE e PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

L'intervento si insedia nel quadrante est della città, non lontano dai tracciati ferroviari e dalla Strada Statale dello Spluga, su di un lotto catastalmente indetificato al fg 31 , mappale 181,182

L'area di intervento è classificata:

- nell'ambito del PRG vigente al 27/10/2009 (data di approvazione del primo progetto preliminare)come zona residenziale B4 ,
- nel PGT ad oggi vigente ES-1 edilizia sociale alloggi pubblici comunali

Il progetto proposto è da attuarsi ai sensi dell'art.6 della legge regionale 4/2012; ai fini di favorire la realizzazione di alloggi sociali il disposto consente, in deroga agli strumenti urbanistici adottati, vigenti e ai regolamenti edilizi, interventi di ampliamento volumetrico e di sostituzione edilizia anche con incrementi fino al 40% del volume esistente.

Ne deriva:

- slp di piano 313mq* 10 piani * m.3.1= 9.703 mc in progetto
- Volume esistente : slp 834*9.9m=7925
- Volume esistente max ammesso : 7925*1.4=11.095mc

Circa la **prefattibilità ambientale** di cui all'art.20 del regolamento di attuazione del Codice degli Appalti, si è verificata:

- la compatibilità dell'intervento con le prescrizioni dei piani paesaggistici e territoriali
- l'effetto dell'intervento sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini, promuovendo il miglioramento delle condizioni generali attraverso la realizzazione di alloggi in classe A, in sostituzione di alloggi inefficienti energeticamente .

Si conclude che pertanto l'intervento è compatibile sia per gli aspetti urbanistici che ambientali