



COMUNE DI PRATO

Loc. San Giusto

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "SAN GIUSTO / GELLO"

Piano di zona S.Giusto Z.2/11

LOTTO AA

Complesso di Edilizia Residenziale Sovvenzionata per 29 alloggi
(di cui 15 da D.D.R.T. 5020/2010 - 14 da risorse di reinvestimenti) e Centro Civico

PROGETTO ARCHITETTONICO ESECUTIVO - APPALTO DI COMPLETAMENTO



COMMITTENTE:

E.P.P. Edilizia Pubblica Pratese

Presidente : Ing. FEDERICO MAZZONI



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Ing. GIULIA BORDINA (E.P.P. S.p.A.)

PROGETTO ARCHITETTONICO : Arch. RICCARDO RODA - RES Architetture

COLLABORATORI : Arch. SILVIO PAPPALETTERE - RES Architetture

A.12

ELABORATO:
RELAZIONE TECNICA

CONSEGNA PREVISTA:

29/08/2016

EFFETTIVA:

12/08/2016

REV. 03

SCALA:

Relazione tecnica

Inquadramento e informazioni generali

L'intervento ricade all'interno del Piano di Zona S. Giusto Z.2/11, localizzato in un'area a sud ovest del Comune di Prato, e prevede un complesso residenziale comprendente 29 alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata, oltre ad un centro civico e a Opere di Urbanizzazione a servizio delle residenze

Il progetto si inserisce in un contesto quasi interamente edificato, compreso fra le direttrici infrastrutturali rappresentate dalla viabilità autostradale dell'A11 a sud e della declassata a nord: uno degli obiettivi principali dell'Amministrazione Comunale è costituito dalla ricucitura del tessuto esistente, caratterizzato dagli isolati residenziali che si attestano principalmente lungo via S. Giusto e via G. Di Vittorio.

L'edificio oggetto di intervento, localizzato nel lotto AA del Peep Z.2/11, si sviluppa in prossimità dell'incrocio viario di penetrazione costituito da via di S. Giusto e via Portella della Ginestra; prospiciente Piazza Rodolfo Gelli, è circondato da spazi adibiti a verde pubblico e privato residenziale.

L'intervento prevede un insediamento di edilizia residenziale sovvenzionata, di complessivi 29 alloggi, di cui 15 alloggi e il centro civico afferenti al D.D.R.T. 5020/2011, mentre i rimanenti 14 alloggi sono finanziati da risorse di reinvestimenti; il tutto attuato, per conto del Comune di Prato, da E.P.P. spa di Prato.

L'attuazione dell'intervento, pur presentando totale unitarietà, prevede elaborati specifici per l'edilizia residenziale (lotto AA) e le opere di urbanizzazione.

Il Progetto Edilizio Definitivo del lotto AA e il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione è stato consegnato in data 16/04/2012, è stato esaminato nella Conferenza dei Servizi svoltasi in data 26/04/2012, ed approvato con alcune prescrizioni.

A seguito della conferenze dei Servizi di cui sopra, e al successivo incontro svoltosi in data 17/05/2012, entrambe presso il Comune di Prato, con la presenza della Committenza, della Pubblica Amministrazione e dei Progettisti, sono state concordate le modifiche da apportare.

La consegna delle integrazioni al progetto definitivo del lotto AA e al progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione è stata effettuata in data 26.06.2012, e il progetto è stato definitivamente approvato con Determina Dirigenziale n.1579 del 28.06.2012.

Il progetto esecutivo è stato oggetto di una variante autorizzativa, presentata in data 11.12.2013, approvata tramite conferenza dei servizi del 08.01.2014 e successiva determina dirigenziale del comune di Prato n. 848 del 10.04.2014.

Gli elaborati progettuali descrivono lo stato attuale dell'edificio e delle relative sistemazioni esterne, in cui sono state apportate modeste modifiche interne (non sostanziali) rispetto allo stato autorizzato; queste ultime verranno inserite nella variante finale

L'intervento è stato appaltato nel marzo 2013 all'impresa Sudedil, ed i lavori sono proseguiti fino al dicembre 2014, quando l'impresa ha dichiarato di non essere più in grado di portare avanti i lavori, ed ha contestualmente autorizzato EPP, stazione appaltante, a proseguire tramite i sub-appaltatori autorizzati.

I lavori sono così proseguiti fino al 13 maggio 2016, attraverso i sub-appaltatori di cui sopra, oltre ad appalti di cottimo riguardanti interventi di messa in sicurezza del cantiere, di opere in danno necessarie per salvaguardare la tenuta dell'involucro, di ripristini e piccoli completamenti.

Al momento della sospensione dei lavori, l'edificio risulta quasi interamente realizzato, salvo l'attacco o a terra del medesimo su cui ancora insistono i ponteggi, le sistemazioni esterne gran parte delle opere di urbanizzazione, ed alcune opere di ripristino e completamento.

Lavori di completamento

Oggetto dell'appalto di completamento relativo all'edificio AA sono i seguenti lavori :

- opere di ripristino di alcune lavorazioni edili già realizzate (sostituzione di lastre di travertino danneggiate, ripristino di modeste porzioni d'intonaco danneggiate durante le lavorazioni, realizzazione di porzioni di tramezzi esterni ed interni etc...)
- rimozione e trasporto a discarica di manufatti e scarti di lavorazione presenti in cantiere (cfr. documentazione fotografica)
- zoccolini interni agli alloggi
- rampa handicappati al piano terreno
- ringhiere interne delle scale
- parapetti esterni in metallo e vetro di porte-finestre e di logge
- schermature metalliche dei vani-scala (brise-soleil)
- scossaline interne ed esterne per giunti
- realizzazione di controsoffitto nei bagni del centro civico
- completamento del piano terreno dell'edificio

- pavimenti (solo fornitura) e rivestimenti per il piano terreno dell'edificio e delle sistemazioni esterne.
- movimenti di terra e formazione di giardini e parcheggi al piano nel sedime dell'edificio
- piazzola e barriere architettoniche per l'alloggiamento di pompe di calore
- collegamenti reti tecnologiche e loro prolungamento fino ai confini del lotto edilizio
- fosse biologiche, pozzetti degrassatori e opere relative

L'appalto di completamento comprende inoltre l'assistenza alle imprese sub-appaltatrici ancora presenti in cantiere, così come descritto nel CSA 1° parte, nonché le opere relative alla sicurezza del cantiere.

Il progettista

Arch. Riccardo Roda

Documentazione fotografica



Vista da Piazza Gelli



Vista dalla strada di accesso in cantiere



Prospetto tergale



Baracche di cantiere esistenti



Portico pedonale



Portico pedonale – porzione accanto edificio adiacente, in corrispondenza rampa disabili



Portico pedonale – attacco a terra



Portico pedonale – porzione antistante vani scale



Area antistante edificio su piazza Gelli



Portico pedonale – porzione antistante vani scale



Area esterna – terra di riporto



Area esterna



Area esterna – gru



Area esterna – materiali di risulta



Edificio – ripristini e completamenti