

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

Dati generali complessivi dell'intervento:

Su = 3.509,34mq;

Snr = 1.256,93mq.

Sp = 678,97mq.

Sc complessiva = Su + 60%(Snr+ Sp) = 3509,34,86 + 60% (1256,93+678,97) = 4670,88mq

Il progetto prende avvio dalla volontà di dare 'vita nuova' ad un complesso di edilizia sociale risalente agli anni 70.

Il progetto originario del 1975, commissionato dall'ente comunale opere pie raggruppate di Faenza e realizzato dall'Istituto Autonomo per le case popolari di Ravenna è una realizzazione molto articolata che si sviluppa planimetricamente e altimetricamente in tre blocchi (individuati in seguito con A, B, e C) di tre livelli fuori terra ciascuno oltre un piano terra ed un piano interrato che collega 'in continuum' i tre blocchi.

Le destinazioni d'uso erano essenzialmente abitative ma molto diversificate. Il piano interrato era adibito a cantine di pertinenza degli alloggi accessibili dalle scale poste nei blocchi A e C mentre due rampe chiuse da cancelli metallici (una in ingresso e una in uscita) danno accesso carrabile all' autorimessa per auto, moto e cicli. Nei blocchi A al piano terra e C al piano terra e primo erano presenti numerosi minialloggi di dimensioni molto ridotte (circa 22 Mq) dotati dei minimi servizi essenziali (minibagno e minicucina). Questi minialloggi erano integrati da locali comuni di utilizzo collettivo (mensa, sale bagno comuni e lavanderia) presenti al piano terra del complesso. Ai livelli superiori dei blocchi A , B, e C erano e sono tuttora presenti alloggi di dimensioni maggiori con due/tre camere letto, alcuni di essi nei blocchi B e C in forma duplex. Ciascun corpo è dotato di una scala a vano aperto che da accesso tramite ballatoi aperti agli alloggi. Solo il corpo A era dotato di ascensore per l'accesso ai piani superiori. Tutti i corpi erano comunque interconnessi a tutti i livelli da un sistema di percorsi pedonali di collegamento scoperti.

L'immobile si trovava in uno stato complessivo di degrado manutentivo evidente che alimentava lo stato di abbandono sociale ed urbanistico di questo complesso che aggravatosi nel corso degli anni, imponeva un'azione di recupero globale cioè funzionale - abitativo e sociale-urbanistico.

L'intervento progettuale è stato teso a creare una funzionalità urbana del complesso abitativo riallacciando interazioni con il tessuto urbano vicino, dandogli riconoscibilità con l'uso del colore e di materiali nuovi, stabilendo un sistema di connessioni con il quartiere e con la città, mediante l'inserimento di attività terziarie, la definizione di spazi pubblici, corti e piazzette, l'eliminazione di zone d'ombra e la introduzione di spazi verdi che possano consentire la riappropriazione da parte della comunità di un 'luogo vivibile' là dove oggi il cittadino rifugge.

Le azioni poste in atto dal punto di vista urbanistico sono quelle di:

1. inserimento in area centrale di locali vasti da adibire ad attività terziarie siano esse commerciali, direzionali o artigianali,

2. creazione di un percorso comune pubblico che attraversi il lotto collegandosi alla via Bertolani sul retro e sul fronte penetra raggiungendo due piazzette che verranno caratterizzate con pavimentazione colorata, con elementi di recupero della tradizione ceramica faentina,
3. realizzazione di una illuminazione esterna collegata alle fonti rinnovabili,
4. realizzazione al posto dell'area di parcheggio prospiciente il corpo C di un'area verde attrezzata pubblica con piante da frutto.

Al tempo stesso sul fabbricato si è provveduto al recupero della funzionalità tecnica degli spazi abitativi con i criteri distributivi degli spazi più moderni, al recupero della funzionalità dell'involucro adottando criteri di adeguamento energetico, al recupero di tutte le parti impiantistiche con integrazioni di impianti che consentano lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili quali il solare termico e fotovoltaico e l'eolico o lo sfruttamento delle risorse primarie come quella dell'acqua meteorica, con il recupero degli spazi di 'nessuno' come spazi privati al fine di assicurarne la cura e la manutenzione.

Il recupero è avvenuto attraverso la sostituzione di elementi degradati o attraverso l' inserimento di elementi innovativi nel rispetto degli elementi architettonici presenti.

La rivisitazione distributiva di tutto il piano terra e del piano primo dei corpi B e C e nel corpo A e C ha determinato la realizzazione di alloggi con soggiorno - pranzo ed una cucina o angolo cottura, almeno un bagno, e uno spazio esterno o balcone di pertinenza oltre una o due camere letto.

Nell'area centrale al piano terra sono stati creati spazi per funzioni diverse dalla residenza (patrimonio disponibile per la locazione/vendita) per uno sviluppo complessivo di mq. 399,85, uno dei quali collegato ad un terrazzo al piano primo di 87.2 mq., oltre una saletta condominiale dotata di servizi per complessivi mq. 79.98.

Sono stati inseriti in corrispondenza delle scale dei corpi B e C delle piattaforme elevatrici che consentano il superamento dei dislivelli ed la visitabilità anche degli alloggi ai piani superiori.

Al piano primo del corpo B sono stati ricavati alloggi di diverse dimensioni con ampi spazi esterni di pertinenza di singoli alloggi, eliminando i percorsi pedonali di collegamento.

Gli interventi ai piani secondo e terzo sono distributivamente di più modesta entità sono stati comunque rinnovati tutti i servizi igienici, impianti e gli elementi di finitura.

SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Sono stati adeguati tutti i percorsi esterni di uso pubblico e le zone comuni distributive alle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche. Nell'ambito dei complessivi 42 alloggi per i quali è garantita la visitabilità, sono previsti n. 2 alloggi accessibili a portatori di Handicap attrezzati con sanitari specifici nei bagni.

Complessivamente il numero dei nuovi appartamenti è di 42 così distribuiti:

Blocco A civico n. 14

PT n. 6 appartamenti n.3 tipologia a due camere da letto
n.3 tipologia a una camera da letto

P1°: n.4 appartamenti a tre camere da letto

P2°: n. 4 appartamenti a tre camere da letto

P3° : n. 4 appartamenti a tre camere da letto

Blocco B civico n. 12

PT: n. 2 locali ad uso diverso dalla residenza di mq. 200.60 e mq. 121.,85
n.1 saletta condominiale di mq. 79.98

P1°: n. 4 appartamenti n.1 tipologia a tre camere da letto
n.1 tipologia a due camere da letto
n.2 tipologia ad una camera da letto

P2° e P.3°: n. 8 appartamenti a due camere da letto

Blocco C civico n.10

PT : n. 1 locale ad uso diverso dalla residenza di mq.77.40

n.4 appartamenti n. 3 tipologia a una camera da letto
n.1 tipologia a due camere da letto

P1°:n.4 appartamenti n. 2 tipologia a una camere da letto
n. 1 tipologia a due camere da letto
n. 1 tipologia a tre camere da letto

P2° e P3°: n. 4 appartamenti a tre camere da letto

Il progetto definitivo ed esecutivo di riqualificazione del complesso Via Fornarina 10-12-14 è stato redatto dal Servizio Tecnico di ACER. La GARA D'APPALTO è stata esperita da ASP Prendersi cura di Faenza.

I lavori sono stati realizzati dall'A.T.I. IDRI s.p.a e Cisa Appalti di Ancarani (TE)
I lavori si sono svolti regolarmente secondo la programmazione e si sono conclusi nel 2015.