

# **Relazione - Progetto in sintesi**

**Comune di Guardiaagrele (CH)**

**Manutenzione straordinaria**

Committente: OperaOmnia S.r.l., Società cooperativa il nodo

Centro residenziale per anziani Giuseppe Borrelli

**GradoZero\_studio** *di progettazione architettonica e design*

Progettazione Architettonica: Arch. **Giorgio Patierno**

tel: 3294567998 mail: gradozero.studio@gmail.com

# Relazione

## **Inquadramento catastale:**

il fabbricato oggetto di intervento insiste sul foglio 4, particella 4159, categoria B02 consistenza 4170 m3 sito in via colle granaro n°279 piano s1-t-1-2

## **Scheda Urbanistica:**

L'intervento non prevede nessuna trasformazione di parti strutturali, di superficie e di volumetria, rimangono invariate le superfici calcolate nell'ultimo titolo edilizio

## **Stato di fatto del fabbricato:**

L'edificio è libero su tutti e quattro i lati, ha una forma rettangolare con le scale poste al centro.

## **Degrado:**

il fabbricato necessita di numerosi interventi di manutenzione, dovuti all'incuria e alla mancata manutenzione negli anni, presenta diversi fenomeni di degrado e problematiche legate all'acqua, che verrà meglio specificato nel progetto esecutivo.

## Documentazione fotografica:









































## **Interventi di progetto:**

### **architettonici:**

- Balconi (presentano uno stato di degrado avanzato, il comune si è fatto carico dell'intervento e già sta provvedendo alle lavorazioni necessarie)
- copertura (revisione e sostituzione di parti ammalorate della copertura, aumento dimensioni gronde, aumento dimensioni e numero discendenti. Aggiunta di apposito sistema rompi ghiaccio nelle parti necessarie)
- ottimizzazione funzionale dei servizi interni, spostamento cucina nel piano seminterrato, che verrà meglio specificato nel progetto esecutivo.
- sistemazione e sostituzione di parte della fognatura esistente
- revisione e sostituzione delle parti ammalare dei controsoffitti interni
- sostituzione e revisione di parte della pavimentazione interna (linoleum)
- interventi su corpo scale di emergenza, con asportazione del cls ammalorato, trattamento dei ferri di armatura con prodotto passivante, riprofilatura per ripristino del copriferro e tinteggiatura.

- interventi di rasatura pareti interne e tinteggiatura
- interventi sulle pareti, revisione completa degli intonaci con fenomeni di degrado diffuso riguardanti fino al 30% dell'intera superficie, comprende l'ispezione, spicconatura e ripristino.
- tinteggiatura di protezione e decorazione di superfici esterne
- sistemazione atrio d'ingresso, nuovo spazio di accoglienza, miglioramento accessibilità, che verrà meglio specificato nel progetto esecutivo.
- sistemazione area esterna, sostituzione e potenziamento illuminazione esistente, irrigazione prato, sostituzione e potenziamento dei camminamenti. che verrà meglio specificato nel progetto esecutivo.

### **Impianti:**

- Revisione e ammodernamento dell'attuale impianto anti incendio.
- revisione generale e sostituzione del generatore impianto termico.
- revisione e ammodernamento dell'impianto elettrico.

### **Ipotesi di miglioramento funzionale:**

come già accennato negli interventi di progetto, per migliorare la fruibilità e la permanenza all'interno della struttura, il fabbricato necessita di alcuni interventi di carattere funzionale, come lo spostamento della cucina a nostro avviso per avere una migliore compartizione dello stabile, il miglioramento dell'atrio d'ingresso, attualmente sprovvisto di copertura e riparo dagli agenti atmosferici, la realizzazione di una zona di accoglienza

Pescara, 20/05/2024

Arch. Giorgio Patierno

