

***Allegato B* - RELAZIONE TECNICA: STATO DI PROGETTO**

I lavori nell'immobile prevedono un adeguamento alla nuova destinazione d'uso di progetto: al piano terra, nella sala grande ma anche nella corte d'ingresso e nel giardino pensile, attività legate al teatro, incontri e convegni, spettacoli per un numero limitato di spettatori, mostre tematiche, letture e presentazione di libri; al piano ammezzato una foresteria per ospitare i gruppi teatrali esterni, che funge anche da sala studio e creazione; al primo piano i vani principali diventano sale per le varie attività laboratoriali, mentre le stanze di servizio del piano si adattano con nuovi bagni e una nuova cucina.

Non sono previsti lavori al piano del sottotetto, in quanto la sua rifunzionalizzazione richiederebbe una ristrutturazione pesante alla struttura e la costruzione ex novo degli impianti.

Nella corte esterna, ora "Il cortile dei racconti", il primo elemento che si incontra, il cancello in ferro battuto, andrà pulito dalla ruggine, riverniciato e sistemato in modo da essere funzionante; l'arco che lo contiene andrà risanato in ogni sua parte. La pavimentazione attuale, che si presenta con gli elementi di rivestimento non allineati e con una patina importante sulla superficie, verrà pulita e riallineata per consentire un uso agevole da parte di tutti.

Stesso discorso per la pavimentazione del giardino pensile, "Giardino Fantàsia", situato lateralmente all'edificio, dove, inoltre, sarà necessario intervenire sulla pulizia degli arbusti e delle piante presenti, oltre al riposizionamento dei cordoli in cemento, per sfruttare al meglio questa superficie per le attività all'aperto. Inoltre andrà prevista una protezione per l'attuale muretto che funge da parapetto per la terrazza e la scala esterna, in modo da rendere sicuri anche questi spazi.

Per ripristinare il collegamento esterno verso la strada pedonale sottostante, bisognerà intervenire alla scala in cemento, ripulita e sistemata per un uso agevole: anche i due cancelli lungo la scala andranno ripristinati e riprenderanno la loro antica funzione.

Un'illuminazione generale completerà la sistemazione degli esterni, da valutare in fase di progetto esecutivo.

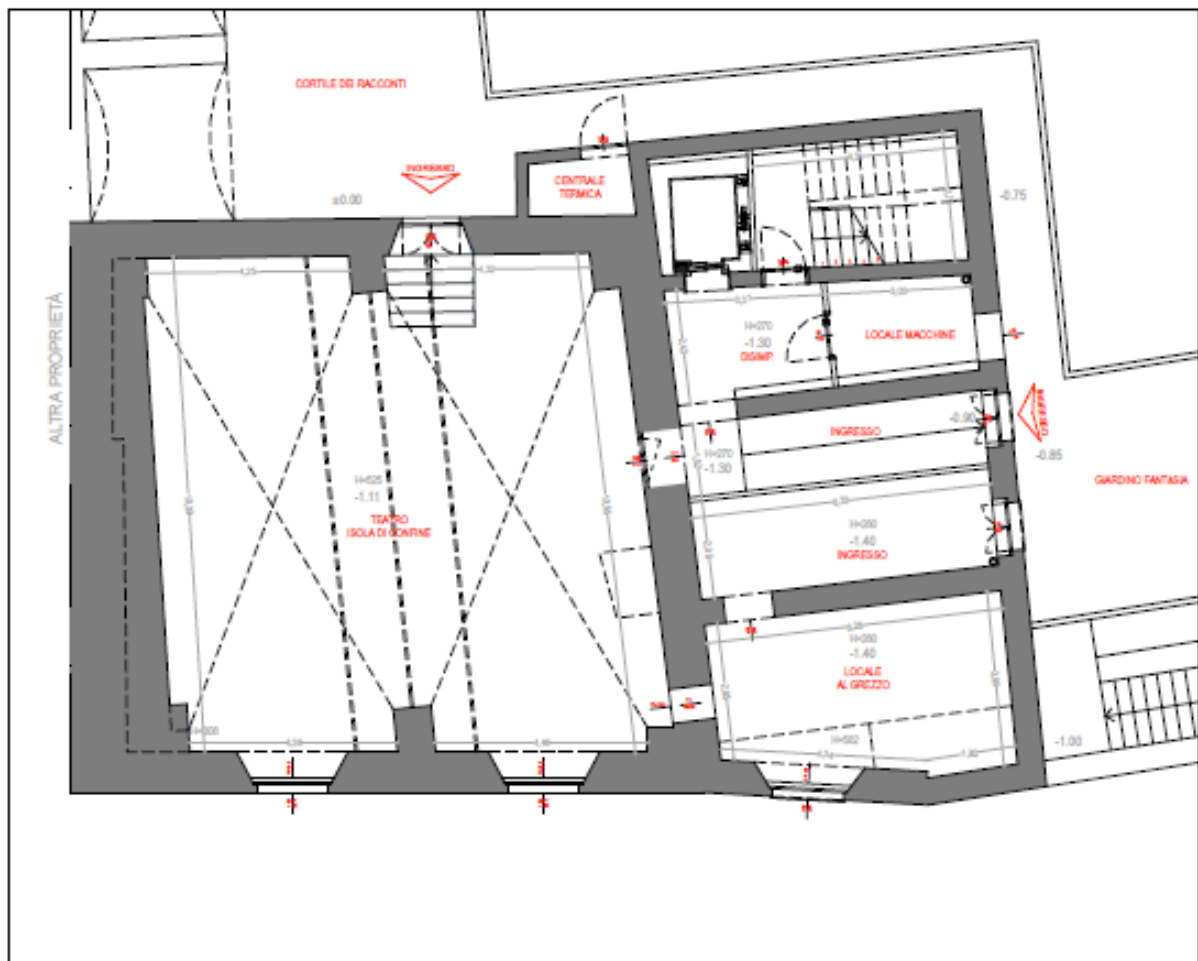
L'edificio, diviso in più piani, è attualmente collegato sia con scale interne adeguate alla normativa, che con un ascensore, il quale rientra nei lavori di adeguamento, visto che non viene usato da tempo: sarà ripristinato e fornito di tutte le certificazioni necessarie.

Le facciate principale e laterale verranno adeguatamente sistemate, negli intonaci e nelle finestre.

PIANO TERRA

Sulla facciata principale troviamo il portone di accesso alla sala grande: questo dovrà essere ristrutturato e reso funzionale, così come la rosta in ferro battuto, ripristinati l'intonaco delle spallette e dell'arco che lo contiene. Questa sala va completamente ristrutturata, eccetto che per la parte strutturale: la scala di accesso, il pavimento, l'intonaco delle pareti e delle volte, ripreso nelle parti mancanti e tinteggiato per intero. Andrà montata anche una balaustra per la sicurezza della scala di accesso.

PIANTA PIANO TERRA (-1.11 / -1.40)



Vanno montati due nuovi infissi alle finestre, valutando forma e materiali in fase esecutiva.

Andrà montato un impianto di riscaldamento ad aria, alimentato da una pompa di calore esterna (in posizione da concordare). In alternativa si valuterà la possibilità di installare un impianto di riscaldamento a pavimento, sempre alimentato con pompa di calore.

Sarà previsto inoltre un nuovo impianto elettrico con tutto quanto occorre all'uso della sala, secondo normativa.

Andrà infine aperto il passaggio attualmente chiuso con un fondello, per permettere il passaggio verso gli elementi di comunicazione verticale ed il giardino, anche in funzione dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

Al suo posto si monterà una porta con apertura a spinta verso l'esterno.

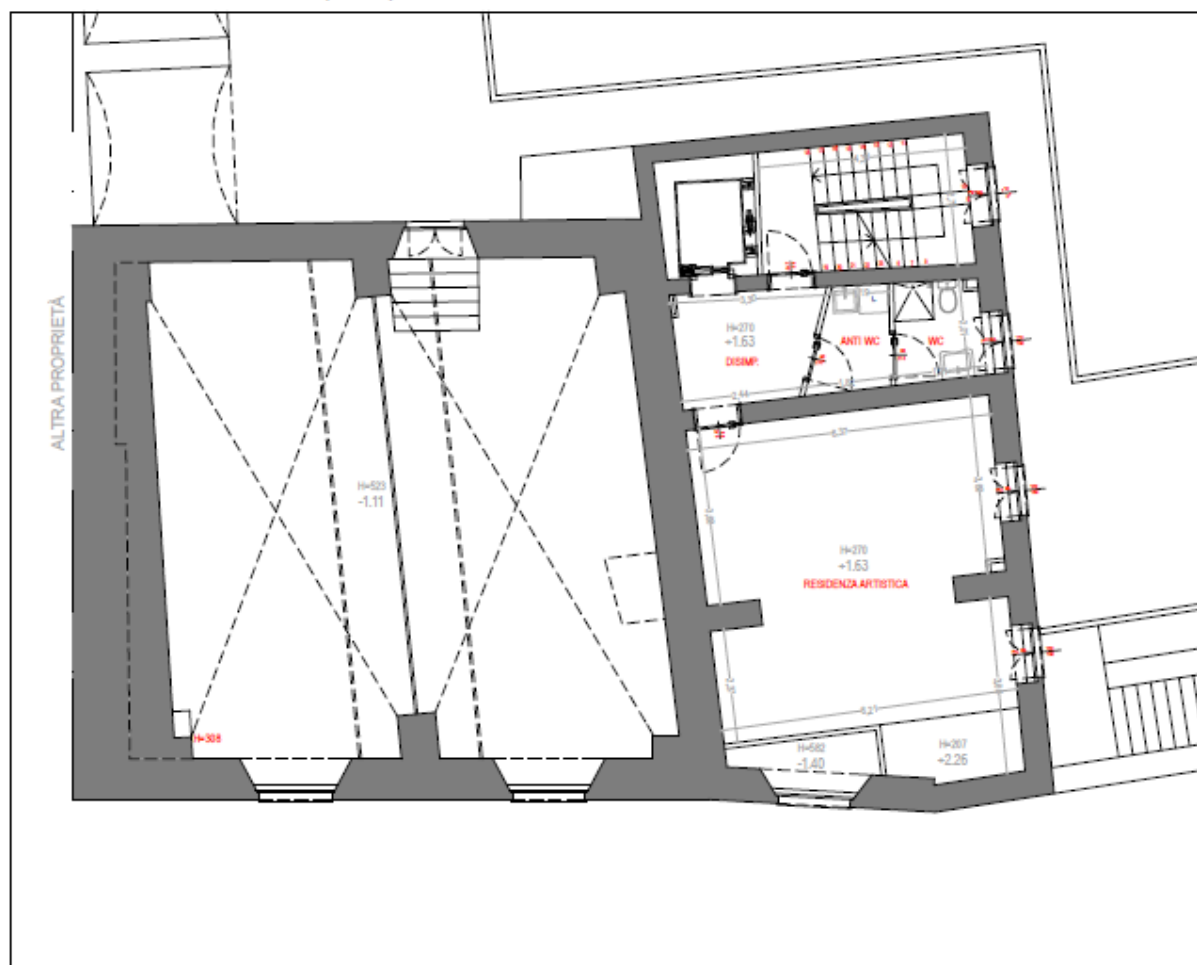
I vari dislivelli di quota interni alla sala e ai percorsi verso l'esterno risultano adeguati al superamento delle barriere architettoniche. Qualora ci fosse la necessità di superare un dislivello di altezza superiore a 2,5 cm, si installerà un'apposita rampa o si sistemerà la pendenza dei percorsi esistenti.

L'uscita verso il giardino va sistemata, ristrutturando il portoncino, le spallette e l'architrave.

PIANO AMMEZZATO

Su questo piano si va ad intervenire solo nel bagno, che si completerà con l'installazione di una doccia con piatto a filo pavimento. Nell'antibagno l'attuale allaccio per lavatrice verrà affiancato da un pilozzo per lavare la biancheria o eventualmente anche ad uso dei laboratori che può ospitare la foresteria.

PIANTA PIANO AMMEZZATO (+1.63)

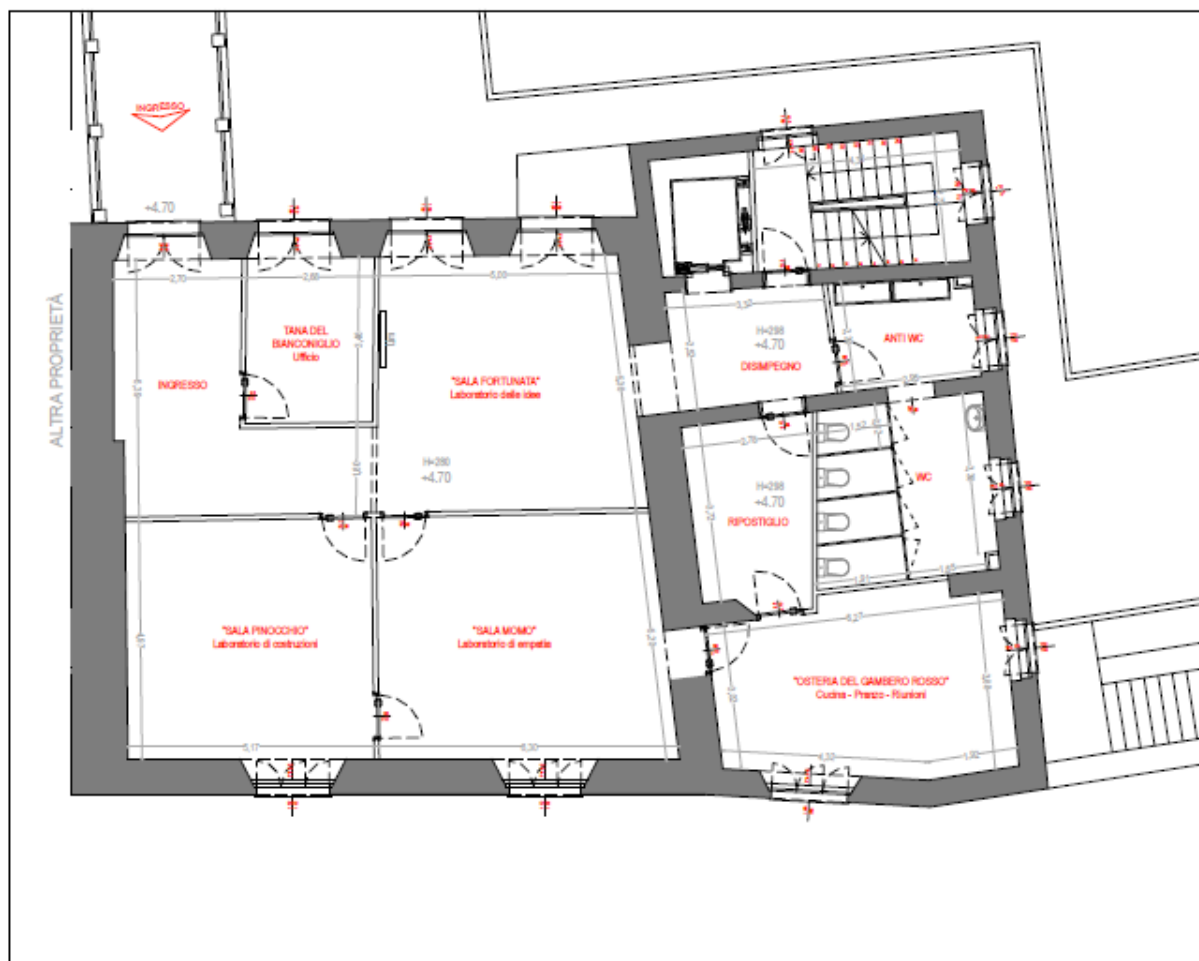


La sala della foresteria verrà imbiancata e sostituiti gli attuali corpi illuminanti con altri a risparmio energetico.

PIANO PRIMO

L'accesso esterno a questo piano ha bisogno di essere messo in sicurezza: i parapetti del ballatoio risultano troppo bassi e instabili, il solaio risulta molto danneggiato dal tempo. Sarà verificato strutturalmente e adeguato alla normativa attuale: verrà sostituita la parte di balaustra in cemento con una nuova in ferro, su disegno da definire, di altezza adeguata e saldamente agganciata alla struttura dei pilastri in cemento e del solaio del ballatoio, i quali andranno ristrutturati ove fosse ritenuto necessario.

PIANTA PIANO PRIMO (+4.70)



I locali adibiti a laboratori sono attualmente agibili e perfettamente adatti all'uso che se ne andrà a fare. Saranno preferibilmente sostituiti gli attuali infissi con altri più adatti al risparmio energetico e, dove necessario alzare il parapetto, forniti di balaustra nell'imbotte. I locali andranno anche qui imbiancati e sostituiti gli attuali corpi illuminanti.

Si installeranno valvole termostatiche agli attuali radiatori, in modo da migliorare il comfort interno ed avere un maggiore risparmio energetico.

I bagni andranno invece ristrutturati: attualmente sono funzionali all'asilo nido, con sanitari piccoli e montati a poca altezza da terra. Nell'antibagno andranno smontati, rimontati ad un'altezza standard. Il locale grande dei bagni verrà liberato dal fondello presente per creare un ambiente più grande dove poter montare dei pannelli divisorii alti 2,10 (10/15 cm da terra) per avere le dimensioni per installare n.4 water di dimensioni standard opportunamente divisi fra loro.

I corpi illuminanti della struttura verranno sostituiti con altri nuovi a risparmio energetico.

Si rimanda agli allegati degli elaborati grafici e del Computo Metrico Estimativo per i dettagli sulle lavorazioni previste.

Il tecnico

Dott. Arch. Lucia Pallotta