



**Città di Lucca**  
Amministrazione Comunale

---

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

## **Progetti di Riqualificazione Urbana e Sicurezza delle Periferie**

---

**Comune di Lucca**  
**Responsabile del Progetto**  
Dott.ssa Maria Cristina Panconi

**ERP Lucca srl**  
**Responsabile Unico del Procedimento**  
ing. Lorenza Cardone



**quartierisocial**  
SAN CONCORDIO\_SAN VITO

---

**Riqualificazione Piazza Ludovico Ariosto, Quartiere  
San Vito, Lucca**

**Manutenzione straordinaria di tre edifici di edilizia  
residenziale pubblica e riqualificazione  
complessiva dell'area su cui essi insistono  
attraverso il miglioramento della  
funzionalità dell'isolato e del decoro urbano**

---

RELAZIONE TECNICA

---

**PE.ABC.02.RT01.01**

## Premessa

L'intervento in oggetto riguarda la manutenzione straordinaria di tre edifici di edilizia residenziale pubblica, e riqualificazione complessiva dell'area su cui essi insistono attraverso il miglioramento della funzionalità dell'isolato e del decoro urbano di Piazza L. Ariosto, il tutto situato nel quartiere di S.Vito, Lucca. L'intervento è limitato alle unità immobiliari di proprietà pubblica, alle relative parti comuni.

### 1. Analisi dello Stato di Fatto

#### 1.1 Documentazione fotografica

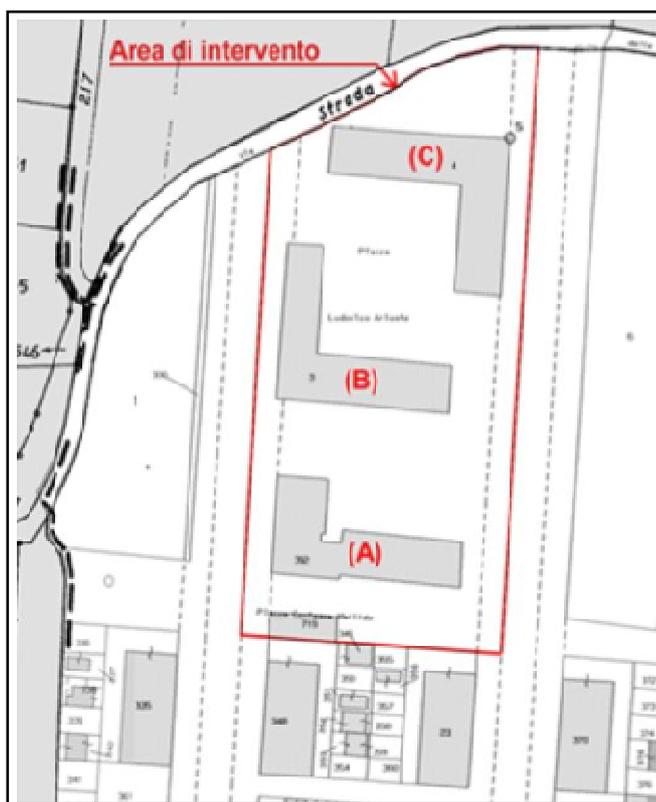
La documentazione fotografica è stata raccolta negli elaborati PE.A.01.F01.00, PE.B.01.F01.00 e PE.C.01.F01.00 allegati al Progetto Esecutivo

#### 1.2 Localizzazione e Cartografie

La localizzazione planimetrica e le cartografie di inquadramento sono state raccolte nell'elaborato PE.ABC.01.E01.00 allegato al Progetto Esecutivo.

#### 1.3 Descrizione sintetica degli edifici

La riqualificazione urbana riguarda un'area di circa 4.370 mq posta nel quartiere di San Vito, immediata periferia nordest di Lucca, nella quale insistono tre edifici per un totale di 55 alloggi, posti tra Via Corsica e Via Sardegna, affacciati su Piazza Ludovico Ariosto e Via Bertini.



La zona oggetto di intervento, collocata a meno di 500 metri dai vari servizi pubblici

(scuole, attrezzature sportive, centri commerciali e servizi sanitari), è interessato solo dal traffico di quartiere e non è dotato di attrezzature per la mobilità leggera (piste ciclabili/percorrenze pedonali).

Lo stato di conservazione generale degli immobili, realizzati nel 1958, risulta scadente e inadeguato sotto vari profili: energetico, architettonico-estetico ed igienico funzionale, pertanto gli edifici e gli spazi comuni richiedono sostanziali interventi di ripristino.

Le strutture dei 3 fabbricati sono in calcestruzzo armato, con elementi di tamponatura in muratura "a cassetta" intonacata. Gli edifici sono scarsamente performanti dal punto di vista dell'involucro esterno, dotati di una impiantistica termica non adeguata che richiede un alto consumo di energia a causa delle forti perdite termiche legate alla scarsa resistenza dell'involucro stesso ai passaggi termici.

I solai di sottotetto e di copertura non sono idonei a sostenere il carico di una persona e pertanto non calpestabili se non mediante l'utilizzo temporaneo di idonei supporti temporanei (andatoie, tavolato ecc.)

## **2. Relazione di progetto**

### 2.1 Individuazione degli obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento.

L'area interessata dall'intervento conta tre edifici isolati; gli edifici C e il B, assimilabili come funzionamento generale, sono formati da due blocchi di appartamenti uniti ad L, con un braccio che si eleva per 4 piani di appartamenti e uno per 3, serviti da un piano terra adibito a garage e ripostiglio e accesso agli elementi verticali di distribuzione. Il fabbricato A, leggermente più contenuto, si articola sempre a L, ma si eleva per 3 piani in un braccio e 2 nell'altro. Nel ripensamento puntuale di ognuno di questi edifici si sono dunque adottati gli stessi principi generali che riguardano i molteplici aspetti coinvolti e declinati secondo dimensioni e configurazioni caratterizzanti ognuno di questi.

Il presente Progetto Esecutivo ha come oggetto l'intervento che l'amministrazione di ERP intende realizzare per il miglioramento delle caratteristiche architettoniche, funzionali ed impiantistiche generali dei fabbricati di residenza pubblica in oggetto, oltre ad una generale riqualificazione dell'area circostante, con il completamento della pista ciclabile su Viale Corsica e del marciapiede su Viale Sardegna.

I fabbricati allo stato attuale presentano inoltre alcune criticità di tipo manutentivo specie in copertura con infiltrazioni di acqua piovana pertanto, oltre a quanto sopra, sono richieste opere tese a risolvere le suddette situazioni.

## 2.2 Indicazione delle specifiche esigenze poste a base della progettazione e i requisiti da soddisfare.

Le specifiche esigenze progettuali pertanto sono:

- Generale miglioramento architettonico – estetico degli appartamenti e delle parti comuni;
- Riduzione dei consumi energetici mediante il miglioramento delle prestazioni termiche;
- Risoluzione delle varie criticità attuali;
- Rifacimento della componente impiantistica;
- Riqualificazione delle sistemazioni esterne.

## 2.3 Descrizione delle caratteristiche funzionali e tecniche della soluzione progettuale;

Come già scritto gli obiettivi da raggiungere sono:

- Il generale miglioramento architettonico – estetico degli appartamenti e delle parti comuni, mediante:
  - a. Realizzazione di una nuova distribuzione interna per quanto possibile dei locali al fine di una migliore fruibilità complessiva degli appartamenti;
  - b. Rifacimento generale delle finiture;
  - c. Rifacimento dei servizi igienici esistenti, con unificazione dei due bagni separati ove presenti.
- l'efficientamento energetico mediante:
  - a. Cappotto Esterno. La realizzazione del cappotto consente di ottenere una trasmittanza inferiore del 10% rispetto al limite previsto dal d.lgs. 192/2005 e s.m.i.
  - b. Coibentazione del solaio di copertura
  - c. Sostituzione Infissi
  - d. Controsoffitto coibente al piano garage dei fabbricati B e C
- Risoluzione delle varie criticità attuali tramite:
  - a. eliminazione delle infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura mediante manutenzione straordinaria del manto in laterizio e con posa di guaina impermeabile;
  - b. rifacimento dei terrazzi;
  - c. manutenzione vani scala e garage
- Rifacimento degli impianti elettrico, termico e idricosanitario, adattati in funzione delle modifiche distributive e costruttive di cui sopra.

- Riqualificazione delle sistemazioni esterne, mediante
  - a. realizzazione a completamento della pista ciclabile e del marciapiede;
  - b. rifacimento pavimentazione esterna, aiuole;
  - c. posa in opera di alberature;
  - d. revisione sistema di scarico delle acque meteoriche;

Sulla copertura del fabbricato saranno installati idonei dispositivi di protezione collettiva anticaduta.

La **riqualificazione funzionale dei locali** attuali è volta per quanto possibile al soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari; nel ridisegno degli alloggi particolare attenzione è stata messa nel raggiungimento delle superfici minime richieste dai regolamenti attuali; alcune stanze non subiranno modifiche dimensionali rispetto allo stato attuale, con rapporti aeroilluminanti invariati. In alcuni alloggi, l'apertura fra soggiorno e posto cottura è maggiore di mq. 4 per considerare il tutto un unico vano, e la tramezzatura di progetto presente è necessaria per una migliore funzionalità e l'alloggio degli impianti.

Negli ambienti che hanno subito modifiche dimensionali sono stati verificati i requisiti aeroilluminati, per il soddisfacimento dei quali in alcuni casi alcune finestre sono state trasformate in porte finestre.

Esternamente non sono previste modifiche di dimensioni; per la realizzazione del cappotto si fa riferimento all'articolo 14, comma 7, del d.lgs. n. 102/2014.

Per una più esaustiva esplicazione della soluzione proposta si rimanda agli elaborati descrittivi e grafici del progetto.

#### 2.4 Sintesi delle fasi di lavorazione

Il seguente processo verrà ripetuto per ogni singolo blocco edificato ( A, B, C):

La fase zero è lo spostamento ove necessario delle linee di adduzione (GAS, Elettrico, Acqua), che non dovranno interferire con il cantiere ma dovranno consentire alle persone che vi abitano di continuare a risiedere nei condomini.

La fase uno prevede interventi di demolizione all'interno degli appartamenti di pareti e massetti/pavimenti esistenti, e la immediata realizzazione dei nuovi massetti (nel nuovo massetto verrà passato l'impianto elettrico, mentre gli altri impianti passeranno all'interno delle pareti e dei controsoffitti). Si fa presente che la sostituzione del pavimento e del massetto esistenti con una pavimentazione vinilica e un massetto alleggerito comporteranno una riduzione del carico sulla

struttura esistente. Mentre esternamente si eseguono i lavori di messa in opera di cappotti e manutenzione della copertura.

La seconda fase riguarderà l'ossatura delle nuove pareti in cartongesso e controsoffitti e la posa in opera dei cavidotti e delle canalizzazioni degli impianti, la messa in opera dei controtelai degli infissi (parapetti, etc.), la sistemazione delle canalizzazioni tecnologiche esterne e scarichi di facciata.

Terza fase: chiusura e messa in opera dei cartongessi (pareti e soffitti) e avvio delle finiture (pavimenti, rivestimenti, macchinari, etc.)

Quarta fase: realizzazione di tutti gli interventi per la realizzazione degli spazi condominiali

Quinta fase: realizzazione opere di sistemazione esterna.

Ultima fase smobilitazione del cantiere.

L'indicazione sommaria dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività è indicata nello specifico Cronoprogramma allegato al progetto esecutivo.

## 2.6 riepilogo degli aspetti economici e finanziari del progetto.

Gli aspetti economici e finanziari del progetto sono stati analizzati e valutati con il Computo