

Arch. MARCO GAUDENZI

architettura-design
ingegneria civile
industriale impiantistica
arredamento-grafica

Via Della Sanita' 44 Pesaro 61100 tel. 0721-402105 fax: 0721-23206 eMail: studio@marcogaudenzi.it

COMUNE DI RICCIONE

ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO E CONTESTUALE DIRITTO DI
SFRUTTAMENTO ECONOMICO DEGLI IMMOBILI COMUNALI DENOMINATI
"COLONIA REGGIANA" E "COLONIA ADRIATICA", CON OBBLIGO
DELL'ASSEGNATARIO DI ESEGUIRE GLI INTERVENTI IDONEI AL
CONSEGUIMENTO DELL'AGIBILITA' DELLE STRUTTURE

INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO SU COLONIA REGGIANA

IL RICHIEDENTE

KYRON S.r.l.

P.Iva / C.Fiscale: 01951671203

OGGETTO :

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
DOCUMENTAZIONE CATASTALE
STRALCIO PSC
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PROGETTISTA

Arch. Marco GAUDENZI

RESPONSABILE PROGETTO

Arch. Marco GAUDENZI

COMUNE DI RICCIONE

INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO SU COLONIA REGGIANA

Il progetto si propone di recuperare alla città ed alla costa romagnola una testimonianza storico-architettonica con interventi sia di conservazione dell'esistente sia di innovazione –adeguamento alle istanze di nuovo utilizzo, compatibili con la struttura nel suo complesso e con il sito sul quale sorge; in particolare con l'area retrostante la Colonia, anch'essa oggetto di un progetto di ristrutturazione urbanistica ed edilizia che andrà a conformare un unico complesso di forte valenza architettonica (la nuova "porta" nord della città).

Il progetto prevede inoltre interventi di conservazione delle aree naturalistiche (dune e arenile), l'intervento di recupero del "giardino storico".

Si prevede perciò la parziale riapertura delle tamponature al piano terra verso il mare ed il parziale adeguamento di tratti delle fasce finestrate ai piani superiori alle esigenze della nuova destinazione d'uso.

All'interno, il piano dei pavimenti verrà comunque rialzato di cm. 20-30 per consentire migliori condizioni di affaccio alle finestre (attualmente a quota 1,50 mt) e per alloggiarvi la rete impiantistica.

Si è optato per un adeguamento strutturale dell'impianto generale in grado di metter in sicurezza sismica tutto il fabbricato.

Le strutture in cemento armato (travi, pilastri, solai) presentano uno stato di degrado generalizzato ed al contempo non risultano adeguate ai sovraccarichi della nuova destinazione d'uso.

Per quanto riguarda il degrado, esso è in linea di massima riconducibile alle cause e conseguenze tipiche dei materiali del primo moderno; dunque rigonfiamenti degli spessori dei copriferro con parziale distacco della parete anteriore, mancanza di appropriati ancoraggi, esposizione dell'armatura ed infiltrazioni d'acqua, cattiva qualità del calcestruzzo utilizzato dovuta alla mancata vibratura in fase di esecuzione.

A tale stato di degrado strutturale generalizzato corrisponderà una serie di interventi quali: l'asportazione con martinellatura delle parti ammalorate per eliminare parti ed inerti incoerenti; la pulizia in profondità mediante idropulitura di tutte le superfici per eliminare polveri e croste nere; il trattamento dei ferri corrosi per asportare l'ossidazione; il restauro dei ferri d'armatura con sostituzione delle barre eccessivamente corrose tramite spezzoni saldati e reintegro delle staffe; la protezione dei ferri con anticorrosivo, il trattamento dei ferri con promotori di adesione; l'applicazione infine di malta cementizia a ritiro compensato; l'omogeneizzazione di tutte le superfici con rivestimento protettivo.

Per quanto riguarda l'adeguamento strutturale, esso consiste nel rinforzo dei pilastri consistente nell'ingrossamento degli stessi verso l'interno (dunque mantenendo la loro conformazione attuale sui prospetti) e nel consolidamento delle solette dei solai attualmente portati dall'orditura delle travi secondarie, realizzato con la posa di putrelle di ferro sull'orditura principale annegate in una soletta (cm 6) di calcestruzzo con rete elettrosaldata.

Tale provvedimento, insieme con un superiore getto di calcestruzzo alleggerito entro il quale è posizionata l'impiantistica, determina un innalzamento della quota pavimenti tale da migliorare le condizioni di abitabilità degli spazi e di affaccio alle finestre.

Le murature perimetrali e di tamponamento esistenti sono di laterizio forato a "cassa vuota"; presentano uno stato di degrado generalizzato dovuto all'umidità (sia di risalita al piano terra, sia di infiltrazione).

Si prevede un intervento di demolizione sostituzione del solo tamponamento interno al duplice fine di risanare gli ambienti e di coibentarli con la posa in opera di pannelli isolanti nell'intercapedine. Si raggiunge così un ottimo livello di risparmio energetico passivo.

Il piano di copertura è costituito da un solaio piano che presenta uno stato di degrado irreversibile della struttura dovuto alle non perfette modalità di posa all'origine ed alla scadente manutenzione nel tempo. Se ne propone la sostituzione con un solaio in laterocemento adeguato alla tipologia e all'uso (nel padiglione sud è previsto praticabile)

L'intonaco è costituito da una malta di calce-cemento e sabbia di mare, ampiamente rimaneggiato nel corso degli anni; presenta un degrado diffuso, per cui se ne propone la totale sostituzione con un intonaco simile ma eseguito con sabbia di fiume. Il colore verrà concordato con gli uffici preposti alla tutela.

Gli infissi risultano in uno stato di fatto degradato al punto da essere irrecuperabili. Se ne prevede la sostituzione con infissi aventi la medesima conformazione e partizione in legno verniciato o in alluminio preverniciato da concordarsi con gli uffici preposti alla tutela.

L'albergo è organizzato per lavorare in sinergia con il villaggio turistico che verrà realizzato a monte. Una serie di servizi come cucine, depositi, lavanderie, garage, ecc. sono quindi localizzati nelle strutture a monte della strada.

Attraverso il percorso di attraversamento della strada si accede all'albergo in una zona reception posta nel padiglione centrale, da qui, alle camere o ai servizi come sala colazione e bar posti al piano terra. Sempre a questo livello sono posizionati locali comuni per uffici, sala riunioni, spogliatoi, servizi igienici e spazi separati per ripostigli.

Al piano primo tutti i locali sono dedicati a camere, ad esclusione di una zona in cui si prevede un utilizzo aperto al pubblico (pubblico esercizio, bar) che sarà in grado di vitalizzare anche la piazzetta di ingresso.

Il secondo piano è utilizzato tutto a camere, mentre il terrazzo di copertura, praticabile solo sopra il padiglione sud, sarà dotato di attrezzature di arredo mobili per usi diversi.

Le vie di esodo ed i locali preparazione/cottura avranno pavimenti con coefficiente di attrito U4.