




# COMUNE di COMACCHIO

## RIQUALIFICAZIONE EDIFICI COMPARTO VIA SPINA

Via Spina n.2,4,6,8 - COMACCHIO

<p>Titolare della progettazione</p> <div data-bbox="103 1377 239 1545"></div> <p><b>ACER FERRARA</b> C.so V.Veneto, 7 - 44121 Ferrara <b>Servizio Tecnico</b> Dirigente: arch. M.Cenacchi</p> <p>Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015</p>	<p>Responsabile unico del procedimento</p> <p><u>ACER FERRARA Servizio tecnico: arch. M. Cenacchi</u></p> <p>Coordinamento generale progetto architettonico, strutturale e impianti</p> <p><u>ACER FERRARA Servizio tecnico: ing. G. Addesso</u></p> <p>Progetto architettonico</p> <p><u>ACER FERRARA Servizio tecnico: ing. G. Addesso</u></p> <p>Progetto strutture</p> <p>Progetto impianti elettrici</p> <p>Relazione legge 10</p> <p><u>Studio Paolazzi: Ing. G.Paolazzi</u></p> <p>Collaboratori</p> <p><u>ACER FERRARA Servizio tecnico: arch. L. Bellini, geom. L. Bollettinari, m.a. S. Benini</u></p>
--	--

## PROGETTO ESECUTIVO

titolo elaborato	cod. commessa <b>2003</b>	codice elaborato <b>AR-E-D01-0</b>
	scala	

REV 0	Emissione	Dicembre 2020


# RELAZIONE GENERALE “RIQUALIFICAZIONE EDIFICI COMPARTO VIA SPINA”

## PREMESSE

Il progetto di riqualificazione del comparto di via Spina a Comacchio nasce nel 2018 con la partecipazione del Comune di Comacchio in collaborazione con ACER Ferrara al bando regionale sulla rigenerazione urbana istituito dalla Regione Emilia Romagna. Gli obiettivi di tale bando, approvato con delibera regionale n.550 del 16/04/2018, erano volti a:

- Migliorare le criticità ambientali e paesaggistiche, con riferimento a soluzioni volte a promuovere la resilienza del sistema urbano ai cambiamenti climatici e alla costruzione di infrastrutture ecologiche;
- Migliorare la vivibilità degli spazi collettivi e della qualità urbana ed architettonica, con riferimento all'insieme di interventi volti al miglioramento della riconoscibilità, integrazione, accessibilità degli spazi della collettività, della qualità progettuale e tecnologica degli interventi infrastrutturali ed edilizi, della fruizione e della messa a sistema di servizi ed attrezzature urbane, pubbliche e private, quali componenti essenziali della attrattività e della vivibilità delle città;
- Favorire l'attivazione e la collaborazione del capitale sociale disponibile, verificando quindi gli effetti e le ricadute nel tempo degli interventi sul tessuto urbano, sociale, culturale ed economico del territorio o dell'ambito interessato dal processo.

L'articolazione degli interventi finanziabili era suddivisa in due tipologie anche in funzione della natura dei fondi messi a disposizione:

- con il Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC) erano finanziabili tutti gli interventi proposti volti alla riqualificazione urbana e estesi anche ad ambito urbanistico;
- al fondo di Cassa Depositi e Prestiti (CDP) erano invece ammissibili interventi di social housing ricompresi ed integrati nella strategia volti al recupero o alla realizzazione di alloggi di proprietà pubblica e delle relative dotazioni territoriali, prioritariamente collocati in contesti urbani consolidati.

Il progetto di riqualificazione del comparto di via Spina fu quindi inserito all'interno delle azioni progettuali previste che insieme costituivano una visione d'insieme capace di intervenire in maniera estesa sulla città di Comacchio e sulle sue criticità rilevate. Specificatamente, la riqualificazione degli edifici di via Spina, trattandosi di fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) rientrarono tra i destinatari dei fondi CDP.

Il progetto, in ossequio agli obiettivi del bando, rilevava la necessità di intervenire su questo comparto poiché le condizioni di degrado estetico degli edifici e delle aree esterne non erano consone all'unico spazio urbano dove convive ancora il rapporto fisico e diretto del centro storico di Comacchio con le valli. Le palazzine in oggetto si trovano infatti sul perimetro del centro storico e a ridosso del ponte san Pietro che collega Comacchio con la valle Fattibello.









Attraverso l'utilizzo dei fondi CDP si poteva perseguire quindi un duplice obiettivo:

- in termini urbanistici riqualificare una porzione del nucleo urbano di Comacchio al fine di migliorare la qualità estetica di luogo cerniera fra il centro storico e ciò che rimane delle valli;
- in termini architettonici riqualificare edifici datati costituenti il patrimonio pubblico.

Gli edifici di proprietà misto pubblica/privata che affacciano su via Spina sono numerosi e sono costituiti da nove palazzine costituite ognuna da quattro alloggi disposte alternatamente più vicino e più lontano rispetto alla strada. Per fattori relativi all'entità dei fondi a disposizione (400.000 euro), all'assetto proprietario (numero di alloggi di proprietà privata poiché riscattati in rapporto al numero di alloggi ancora di proprietà pubblica) e alla specifica posizione rispetto al centro storico di Comacchio e le valli si è scelto di concentrare i fondi sulle uniche ancora totalmente di proprietà pubblica e posizionate proprio in corrispondenza dello snodo centro storico-valle. I civici interessati sono il 2, 4, 6, 8 per un totale di sedici alloggi.



#### Comparto via Spina: stato di fatto

-  Civici 14-16-18: proprietà mista (2 privato, 10 comune di Comacchio) in vista di recupero con fondi ACER
-  Civici 10-12: proprietà mista (1 privato, 7 comune di Comacchio), già recuperati
-  Civici 2-4-6-8: proprietà pubblica (comune di Comacchio), da recuperare con i fondi del bando
-  Cortina da riqualificare



Gli interventi già previsti in sede di partecipazione al bando riguardano la realizzazione di un isolamento a cappotto che consente contemporaneamente una riqualificazione estetica degli esterni e igienica degli interni. Gli alloggi infatti sono anche afflitti da importanti problematiche di muffe e condense dovute alla scarsa resistenza termica delle pareti esterne. Altro intervento previsto nel bando prevede l'integrale sostituzione delle recinzioni esterne e dei balconi al fine di riqualificare sì gli edifici ma anche la componente urbanistica degli stessi ossia il loro rapporto con la città. L'attenzione è posta soprattutto sulla recinzione esterna che se sostituita con un elemento di arredo urbano può diventare elemento di riqualificazione della strada stessa.

Gli esiti della valutazione delle proposte pervenute con il bando hanno premiato la strategia complessiva presentata per la sola componente attinente i fondi CDP per cui il progetto di riqualificazione degli edifici del comparto di via Spina risulta formalmente finanziato ed attuabile con le condizioni imposte dal bando (80% finanziato attraverso fondi regionali e il restante 20% attraverso il cofinanziamento locale del Comune di Comacchio).

## 01 - STATO DI FATTO

Gli edifici di via Spina sono stati realizzati dallo IACP con la legge 640/54 e sono stati ultimati il 31/12/1957. Negli anni 90 sono stati oggetto di una prima parziale riqualificazione che ha comportato la sostituzione degli scuri esterni, la tinteggiatura e la sostituzione dei parapetti dei balconi.

Attualmente si presentano in uno stato manutentivo discreto ma sono già evidenti elementi di degrado che rappresentano delle criticità sia a livello estetico che di vivibilità interna. I parapetti allora sostituiti in materiale plastico necessitano di essere nuovamente sostituiti poiché non perfettamente stabili, gli intradossi delle solette dei balconi sono stati deteriorati dalla percolazione dell'acqua permessa dalla mancanza di un adeguato gocciolatoio, le scalette di accesso ai vani scale non sono mai state ricondizionate e presentano problematiche sia nella pavimentazione sconnessa che nei parapetti non più funzionali, diffuso è il problema della scarsa resistenza termica delle pareti esterne che permette al vapor d'acqua interno agli alloggi di condensare sulle pareti fredde e di provocare quindi le muffe. A ciò si deve aggiungere l'antiestetica della recinzione esterna che, seppur ancora funzionale, non contribuisce di certo a migliorare la qualità del fronte urbano.

Altro elemento di forte criticità riguarda i manufatti abusivi realizzati nel corso dei decenni dai residenti. Già a partire dagli anni '80 è stato condotto da parte dell'allora IACP un rilievo puntuale di tutti i manufatti abusivi. A ciò è seguita, anche a seguito dell'interlocuzione con il Comune di Comacchio, l'imposizione di demolizione a pena di decadenza. Questa azione ha parzialmente migliorato la situazione ma tutt'ora sussistono ancora numerosi manufatti mancanti di qualsiasi licenza edilizia. Il presente progetto non può ricomprendere la previsione di demolizione di tali manufatti sia per ragioni di natura economica in quanto l'onere della demolizione è ricondursi a chi ha generato l'abuso e in secondo luogo compete al Comune di Comacchio in qualità di proprietario la scelta se demolirli o meno.







*Vista dello stato di fatto da via Spina*



*Particolare della formazione di muffe che si verifica in ogni ambiente*





*I parapetti sono in materiale plastico e non garantiscono l'idonea resistenza alle spinte orizzontali*



*Le scale di accesso esterne necessitano di essere riqualificate poiché non più idonee*







*Gli intradossi delle solette dei balconi sono degradate a causa della mancanza dei gocciolatoi*



*La recinzione esterna è in buono stato ma esteticamente non adeguata al contesto urbano*







*Abuso relativo alla modifica di una forometria del piano cantine*



*Abuso relativo alla realizzazione di un garage con due posti auto*





## 02 – RIFERIMENTI PROGETTUALI

Il tema urbanistico da affrontare è la realizzazione di interventi di riqualificazione di edifici esistenti che sono situati in aree caratterizzate da vincolo paesaggistico o comunque interessate da forti relazioni con centri storici o aree naturalistiche. In questo caso specifico oltretutto, i fabbricati oggetto d'intervento non sono coevi rispetto agli edifici del centro storico situati in prossimità. Detto ciò si ritiene necessario riconoscere e mantenere la peculiare serialità di questi edifici che seppur alternati si affacciano in infilata su via Spina caratterizzandoli però dal punto di vista cromatico con l'associazione di colori che possa distinguerli pur nella loro serialità.

I riferimenti progettuali verso cui tendere sono:

- Il centro storico di Comacchio dove già vige felicemente una convivenza di colori, tema già presente in molti aggregati urbani lagunari (es. Burano);
- Il complesso IACP di Mazzorbo (VE) progettato da Giancarlo de Carlo che tratta propriamente il tema del rapporto fra edifici di epoche diverse in ambito lagunare.



*La varietà cromatica nel centro storico di Comacchio*





*La varietà cromatica nel complesso IACP di Mazzorbo (VE)*

### 03 – PROGETTO

Il progetto di riqualificazione degli edifici del comparto di via Spina prevede una serie di interventi che si pongono l'obiettivo di:

- migliorare le prestazioni termiche (isolamento termico) e la qualità estetica dell'edificio sia per ciò che riguarda le componenti architettoniche (balconi e tinteggiatura) che per quello che concerne quelle urbanistiche (sostituzione recinzione esterna che affaccia su via Spina).

Più specificatamente gli interventi previsti riguardano:

- realizzazione sulle sole superfici disperdenti di isolamento termico attraverso l'applicazione di pannelli in EPS 100 (polistirene espanso sinterizzato). I pannelli avranno le seguenti caratteristiche:

- reazione al fuoco in Euroclasse E (secondo UNI EN ISO 119-2);
- densità: 20 kg/m<sup>3</sup>;
- conducibilità termica: 0,034-0,035 W/mK (secondo UNI EN 12667);

L'esecuzione del cappotto verrà eseguita con le seguenti modalità:

- preparazione del supporto (da computarsi a parte);
- incollaggio dei pannelli in EPS con opportuno collante;
- fissaggio dei pannelli al supporto, per una profondità di 3 cm, con tasselli in polipropilene;
- rasatura con malta cementizia;
- stesura di rete di armatura;
- rasatura con malta cementizia (2 mani);





- applicazione di rivestimento finale silossanico pigmentato.
- Tinteggiatura con rivestimento silossanico pigmentato di tutte le altre superfici murarie;
- Riqualificazione dei balconi con utilizzo di parapetti in pannelli pantografati, trattamento impermeabilizzante delle pavimentazioni, ricondizionamento degli intradossi attraverso intonacatura delle parti deteriorate, rasatura e tinteggiatura;
- Riqualificazione delle scale di ingresso attraverso sostituzione dei parapetti, rifacimento delle pavimentazioni, intonacatura e tinteggiatura dei fianchi;
- Sostituzione della recinzione esterna con pannelli in ferro pantografati.



*Vista assonometrica del progetto*

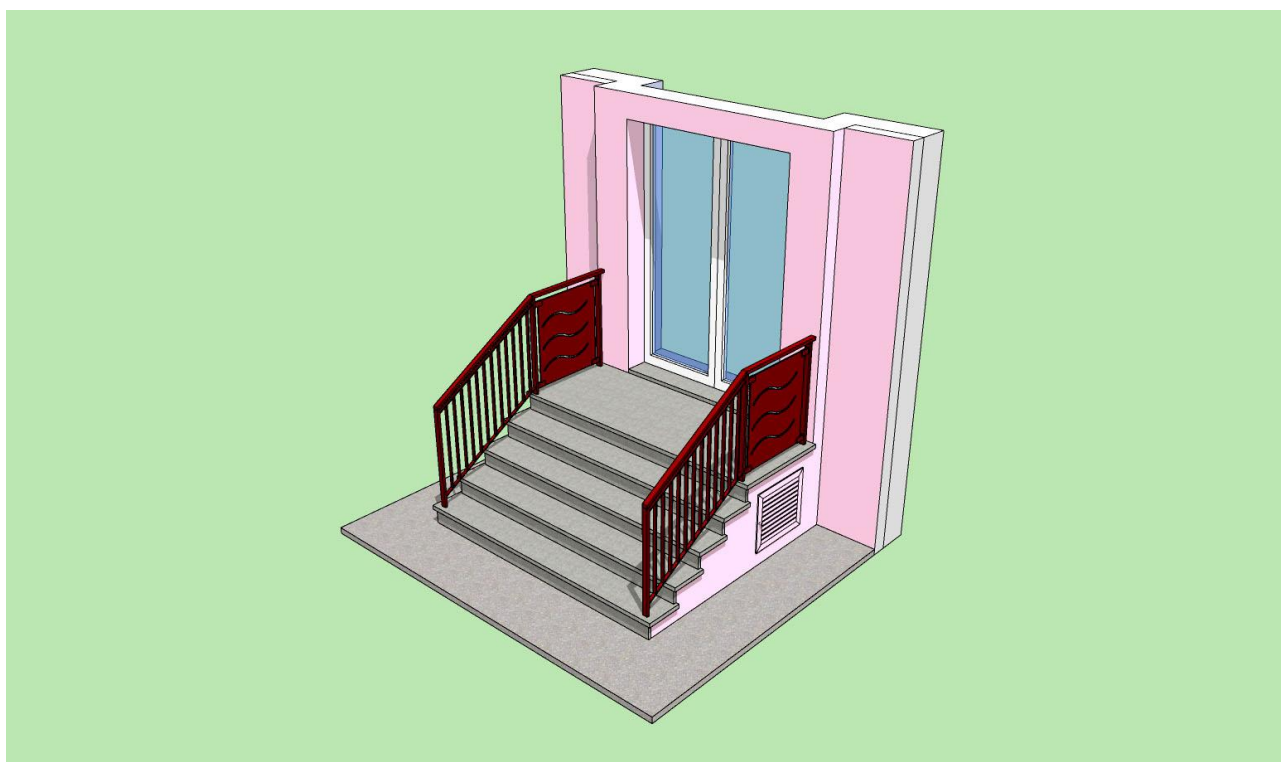


*Vista prospettica frontale del progetto*





*Vista prospettica laterale del progetto*



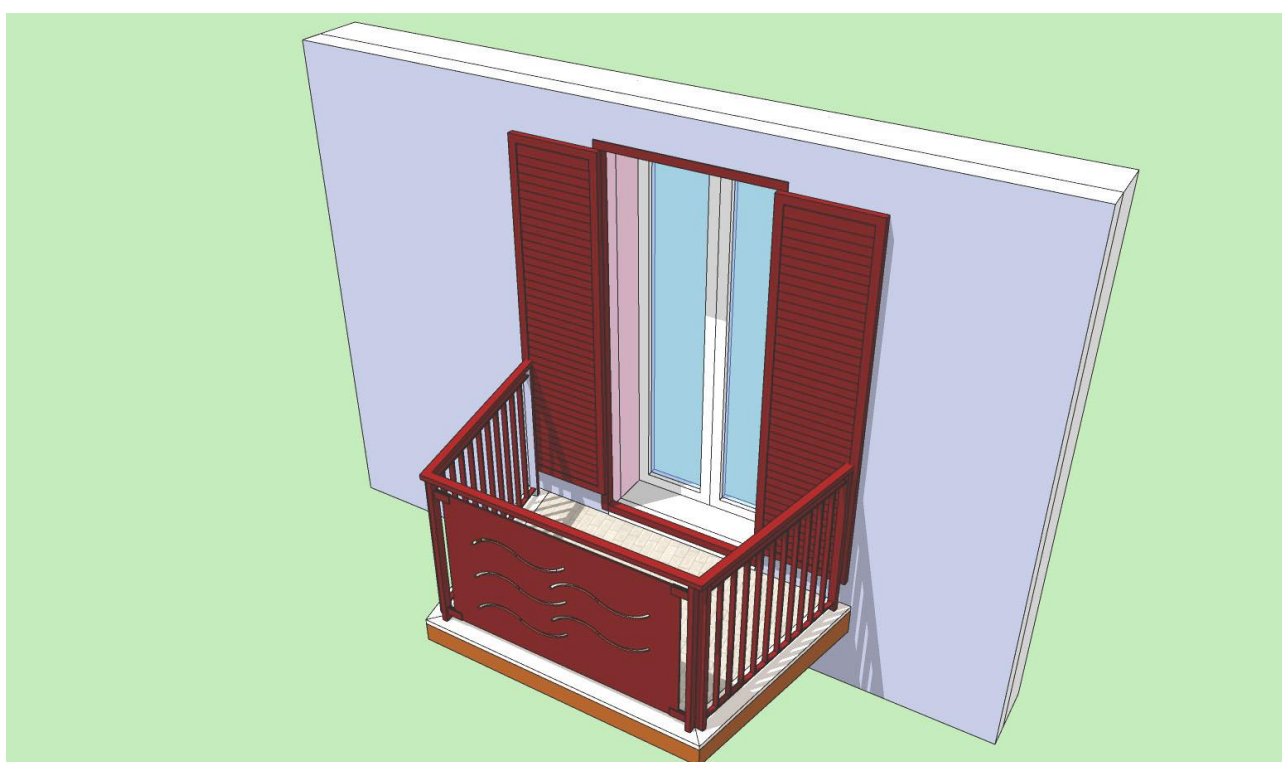
*Vista delle scale d'ingresso*







*Vista dei balconi sul fronte*



*Vista dei balconi sul retro*





*Particolare della recinzione esterna*

Ferrara, 24/12/2020.

Il progettista  
ing. Giuseppe Addesso

