



LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEGLI ALLOGGI DI VIA BONDANELLO N.80

PNRR M5 - C2 - SUB.INVESTIMENTO 1.3.1 - HOUSING FIRST
CUP: G72F22000410006 - CIG: B18FB0DE86

committente:

Città di Castel Maggiore
3° Settore LL.PP. e Ambiente
Servizio Lavori Pubblici
lavori.pubblici@comune.castel-maggiore.bo.it

R.U.P.

Geom. Lucia Campana

progettazione:



SGLAB s.r.l.
via delle Tofane 38/A
40134 Bologna BO
0514122793
staff@sglab.it
www.sglab.it
commessa: 3549

progetto architettonico:

arch. Gabriele Zanarini

progetto impianti:

arch. Gabriele Zanarini

coordinamento sicurezza in fase di progettazione CSP:

arch. Giovanni Maini

PROGETTO ESECUTIVO

titolo: **ELABORATI GENERALI
RELAZIONE TECNICA GENERALE**

scala:

data: ottobre 2024

file:

EG-RG

INDICE

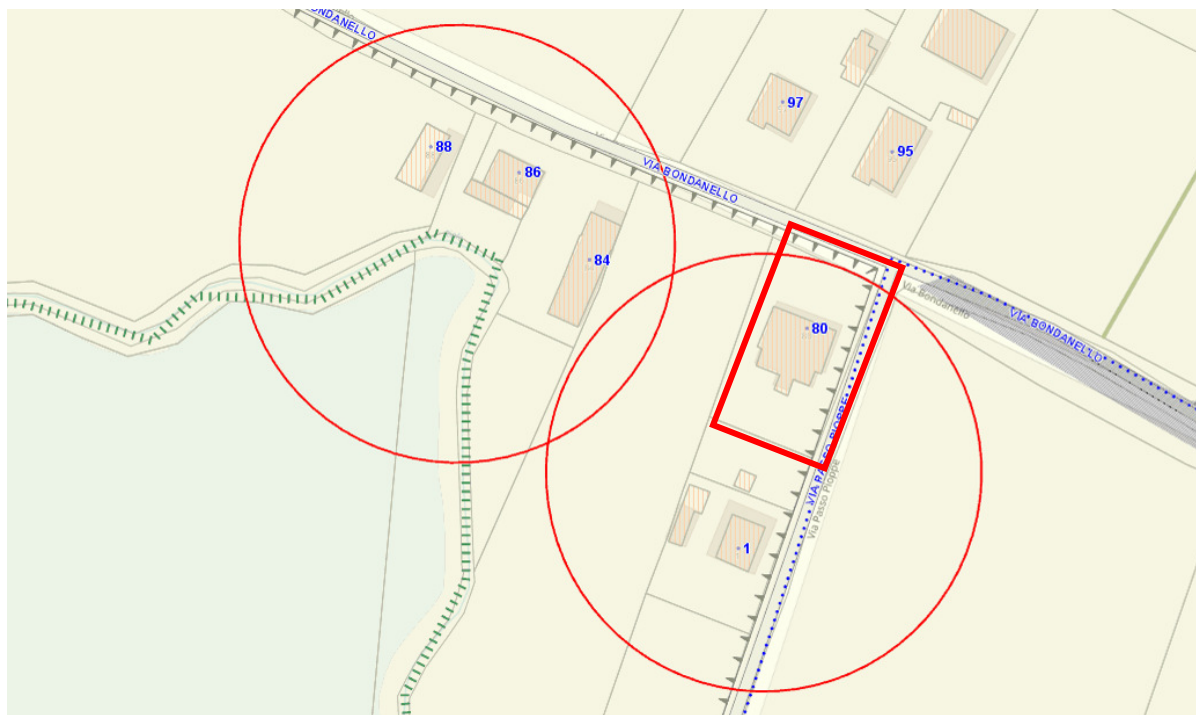
1. Premessa	2
2. Inquadramento urbanistico	2
3. Descrizione del fabbricato	6
4. Descrizione degli interventi	9
4.1. Opere edili.....	9
4.2. Impianti elettrici.....	12
4.3. Impianti meccanici	12

1. Premessa

Oggetto dell'intervento è l'edificio residenziale destinato ad abitazioni di seconda accoglienza sito in via Bondanello, 80 nel Comune di Castel Maggiore (BO). L'immobile in esame è di proprietà del Comune di Castel Maggiore ed è attualmente assegnato in gestione alla società ACER Bologna. Il progetto riguarda le opere di ristrutturazione e riqualificazione degli alloggi e dell'edificio nel suo complesso ed è finanziato con i fondi del PNRR (linea di finanziamento Missione 5 – Componente 2 – Investimento 1.3.1 – Housing First).

2. Inquadramento urbanistico

L'area su cui è sito l'edificio oggetto di intervento (Foglio 6, Mappale 31) si trova in un contesto rurale; in particolare, nel vigente PSC, l'area è classificata come “**Ambito periurbano della conurbazione bolognese (AAP-B)**” e rientra nella “Unità di Paesaggio (UdP) locale 1” e, a livello comunale, nella “**Sub-Unità 1 – Dosso del Reno occidentale**”.



Stralcio mappa PSC

La Sub-Unità 1 – Dosso del Reno occidentale è un'area prevalentemente agricola con significativa presenza di frutteti ed è interessata da numerosi insediamenti sparsi agricoli o ex agricoli di valore storico testimoniale.

Nel vigente RUE l'area è classificata come “Ambiti periurbani della conurbazione bolognese”, con destinazione “**Attività culturali, sociali e politiche (COD)**”.

Poiché l'edificio ospita alloggi di seconda accoglienza, esso rientra tra le “**Attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose**”; gli interventi ammessi sono i seguenti:

Paragrafo 4): Interventi ammessi ed indici

1. Nelle aree di cui al precedente paragrafo si interviene con le seguenti modalità:

1) - MO

2) - MS

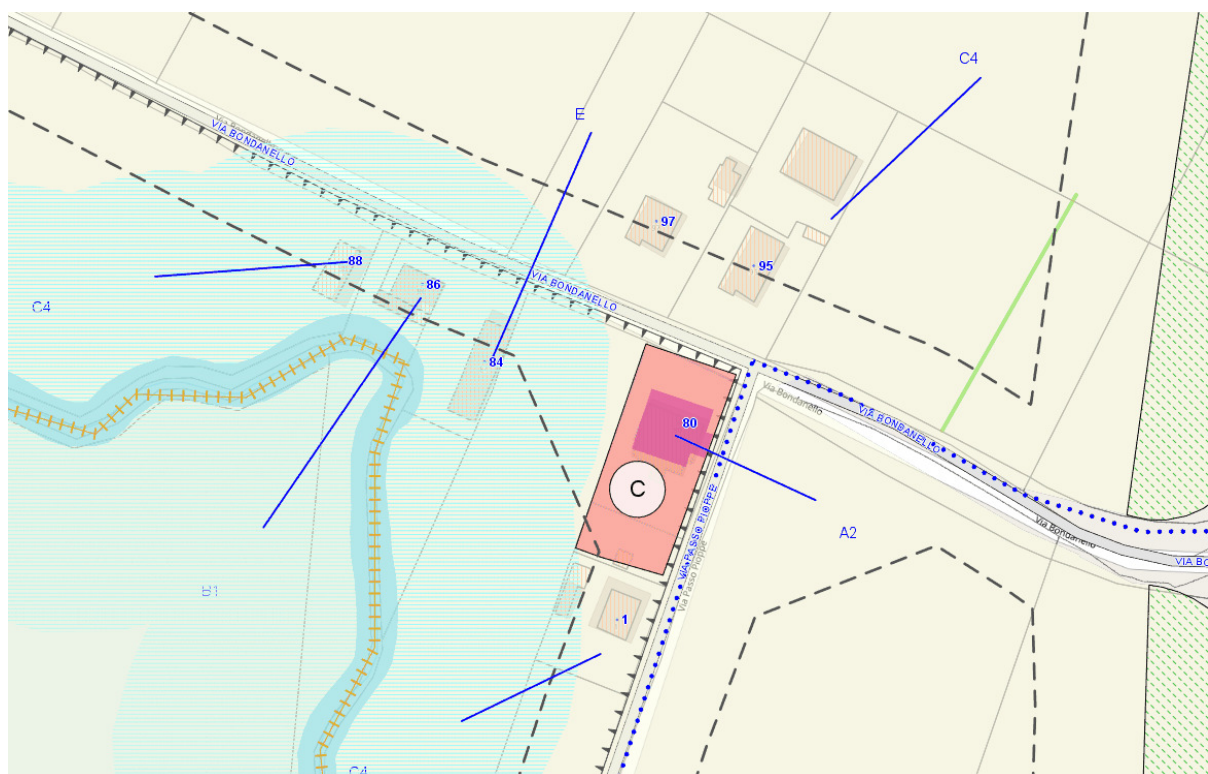
3) - RE con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU ammessa per le nuove costruzioni per le scuole e le attrezzature di interesse comune.

4) - NC con l'applicazione dei seguenti indici:

- | | |
|--|--|
| - per le scuole: | Uf = vedi D.M. 18.12.1975 e successive modificazioni |
| - per le attrezzature di interesse comune: | Uf = 0,40 mq/mq (salvo il par. 7, prescrizioni particolari, c. 2) |
| - per le attrezzature religiose: | Uf = 0,30 mq/mq |
| - per le attrezzature sportive pubbliche: | Uf = 0,35 mq/mq (con un massimo pari al 70% della SU totale da coprire in modo permanente) |

All'interno delle zone destinate a verde attrezzato e a parco pubblico, sono ammessi chioschi per la vendita di giornali, gelati e bibite, altri generi alimentari di consumo sul posto;

- per tali costruzioni, e per ogni area, si ammette una superficie massima di 200 mq.



Stralcio mappa RUE

L'edificio in esame risulta inoltre soggetto ad attività di tutela, in particolare:

- Il lotto rientra all'interno dell'“**Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse**”, ovvero tutte quelle aree sulle quali il PSC ha svolto un approfondimento di tipo “paesaggistico” al fine di riconoscere alcune “visioni d’insieme delle risorse storico-testimoniali e architettoniche, naturalistiche e paesaggistiche” presenti in ambito extraurbano. Il RUE prevede che venga svolta, in fase progettuale, una valutazione preventiva per dimostrare ed illustrare come il nuovo intervento non vada a “occludere” eventuali visuali paesaggistiche individuate.
- L'edificio rientra tra gli “**Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (Art. 10, 1° comma, D.Lgs 42/2004 e s.m.i)**”; tale tutela è stata

annullata da parere espresso da parte **della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Bologna** redatto in data 09/02/2009 in cui dichiara che l'immobile in oggetto **non presenta i requisiti di interesse culturale** ai sensi degli Artt. 10-12 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i. (Allegato).

Per quanto riguarda il primo punto, gli interventi proposti non riguardano nuove costruzioni o opere infrastrutturali, bensì opere di manutenzione dei locali interni e delle facciate esterne. Tali interventi non apportano modifiche di alcun tipo alle visuali paesaggistiche oggetto di tutela. **Si ritiene, pertanto, non necessaria la valutazione preventiva del progetto da parte della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.**



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E

PAESAGGISTICI DELL'EMILIA ROMAGNA

Via S. Isaia 20

40123 Bologna

Tel 051-3397011 Fax 051-3397077

dr-cro@beniculturali.it

Città di Castel Maggiore

N. 0004607 20/02/2009



Class. 34.07.01/198.8

Prot. 1953

OGGETTO: CASTEL MAGGIORE (BO) - Centro di seconda accoglienza in Via Bondanello, censito al NCT al Fg. 6 p.la 31. Proprietà del Comune di Castel Maggiore. Richiesta di verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 12 del D. L.vo 42/04 e del D. D. del 25 gennaio 2005

Con riferimento alla procedura in oggetto, questa Direzione Regionale,

-visto il parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Bologna con nota prot. n. 18779 del 12.12.2008;

-visto il parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con nota prot. n. 1914 del 23.12.2008;

esprime parere concorde con gli Uffici sopra citati, ritenendo che l'immobile in oggetto **non presenti** i requisiti di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i.

Si precisa, che la Soprintendenza per i Beni Archeologici con la nota sopra citata, considerate le evidenze di carattere archeologico con frequenza riscontrate nell'area, ha evidenziato la necessità di visionare i progetti di trasformazione che comportino attività di scavo, al fine di verificare la potenzialità archeologica dell'area.

IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Carla Di Francesco

PZ

Dichiarazione non interesse Soprintendenza

pze 34219/08

G.T.
48

Bologna, 09 FEB. 2009

Al Comune di Castel Maggiore
40013 CASTEL MAGGIORE (BO)

Ala Soprintendenza per i
Beni Architettonici
e per il Paesaggio
Via IV Novembre, 5
40123 BOLOGNA

Ala Soprintendenza per i
Beni Archeologici
dell'Emilia Romagna
Via Belle Arti 52
40122 BOLOGNA

3. Descrizione del fabbricato

L'edificio oggetto di intervento appartiene alla tipologia edilizia A2 – Casa padronale, secondo quanto riportato nel RUE del Comune di Castel Maggiore, e si insedia su un lotto di circa 1254 mq.

Si tratta di un fabbricato costituito da un corpo principale ed uno secondario, sul quale si innesta poi un piccolo corpo più basso (sul fronte sud), probabilmente di successiva edificazione, ospitante il deposito cicli.

Il corpo principale è caratterizzato da tre piani fuori terra, pianta di forma rettangolare di dimensioni circa 16,15x10,55 m ed altezza fuori terra di circa 11 m (considerata fino all'imposta del coperto). Questa porzione di edificio ospita n.6 appartamenti, costituiti da tre locali principali (soggiorno/cucina, camera matrimoniale e camera doppia), disimpegno, ripostiglio e servizio igienico.

Il corpo secondario, invece, si sviluppa sul lato sud del fabbricato ed è costituito da due piani fuori terra, pianta di forma rettangolare di dimensioni circa 14,10x4,40 m e altezza all'imposta di circa 6,50 m. Questa appendice ospita al piano terra le cantine, mentre al primo piano (che risulta a quota ammezzato rispetto all'edificio principale) è presente un appartamento con numero di locali e destinazioni d'uso analoghi a quelli ospitati nel corpo principale.

Sul fronte sud, fa da appendice a quest'ultimo fabbricato un piccolo corpo di un solo piano fuori terra, forma in pianta pressoché quadrata di dimensioni circa 3,65x3,30 m circa e altezza fuori terra di circa 3 m. Il locale ospita il deposito cicli ed è accessibile dal cortile esterno e dal locale cantine.

La struttura portante è in muratura con solai in latero cemento e divisori interni in laterizio con finitura intonacata; le due coperture principali sono a falde inclinate con travi, travetti e capriate di legno e rivestimento in coppi tradizionali. Il corpo più piccolo, invece, presenta una copertura piana.

Completa il lotto un'area cortiliva, in parte destinata a prato ed in parte con pavimentazione in ghiaia, all'interno della quale sono localizzati dei posti auto privati, degli stenditoi comuni e la bombola GPL che alimenta l'intero edificio, opportunamente delimitata da una recinzione metallica.

L'accesso al lotto avviene da un cancello carrabile ed uno pedonale posti su via Bondanello, 80. Poco distante dal cancello si trova un armadio contatori.

L'edificio presenta un ingresso principale, sul fronte nord, che permette l'accesso al vano scala, da cui poi si raggiungono tutti e sette gli appartamenti, ed un ingresso secondario, posto sul fronte sud, che permette l'accesso diretto ai locali cantine.

Gli intonaci delle facciate si presentano in cattivo stato di conservazione, con porzioni di tinta scrostata e piccole fessurazioni (soprattutto nella parte di zoccolatura inferiore). Il corpo che ospita il locale biciclette, invece, presenta lesioni d'angolo sulle facciate esterne, probabilmente dovute a cedimenti del terreno.

Gli appartamenti presentano tutti finiture simili fra loro; i pavimenti sono prevalentemente in marmette nei locali principali e in piastrelle di ceramica nei servizi igienici. Fanno eccezione solo i due appartamenti al secondo piano, in quanto ammodernati in tempi recenti; questi ultimi presentano pavimenti in ceramica anche nei locali principali.

In bagno ed in cucina è inoltre presente un rivestimento ceramico a parete; i servizi igienici sono caratterizzati dalla presenza della vasca, mentre la lavatrice è posizionata in bagno o in cucina a seconda dell'appartamento.

La caldaia si trova in cucina e l'impianto di riscaldamento, alimentato a gpl, è caratterizzato da radiatori a colonne in acciaio (di recente sostituzione) o radiatori a piastre più datati.

Gli infissi sono in pvc di colore bianco e l'edificio è caratterizzato dalla presenza di scuri in legno; le porte interne sono in legno scuro ed i portoncini di ingresso sono anti-effrazione.

Tutti gli appartamenti giacciono in **cattivo stato di conservazione**, con elementi architettonici più o meno danneggiati a seconda della data di ultima revisione/riparazione.



Prospetto nord – Immagine da Google Maps



Prospetto ovest – Immagine da Google Maps



Prospetto ovest – Immagine da Google Maps



Prospetto sud

4. Descrizione degli interventi

4.1. Opere edili

Gli interventi previsti in progetto hanno come obiettivo principale quello di ammodernare o riparare alcuni elementi architettonici in cattivo stato di conservazione, in modo tale da rendere nuovamente confortevole l'utilizzo degli appartamenti da parte dei futuri utenti.

Si riportano di seguito gli interventi di tipo architettonico, che si differenziano in base allo stato di conservazione di ciascun appartamento.

Interno 1

Sulla base delle condizioni attuali dell'appartamento, si prevedono i seguenti interventi:

- Sostituzione dei battiscopa ammalorati con nuovi in pvc;
- Smantellamento della vasca esistente e realizzazione di doccia, con conseguente posa di nuova porzione di rivestimento in gres a parete e pavimento in gres antiscivolo;
- Riparazione degli infissi interni in pvc, con revisione delle cerniere e sostituzione delle maniglie nel caso siano assenti o danneggiate;
- Posa di nuovo rivestimento di parete in gres nel soggiorno, per un'altezza pari a 1 metro, in vista della futura installazione della nuova cucina;
- Tinteggiatura a più mani di tutti i locali dell'appartamento.

Interno 2

Sulla base delle condizioni attuali dell'appartamento, si prevedono i seguenti interventi:

- Smantellamento della vasca esistente e realizzazione di doccia, con conseguente posa di nuova porzione di rivestimento in gres a parete e pavimento in gres antiscivolo;
- Sostituzione delle porte interne in legno;
- Sostituzione di n.2 infissi in pvc in cattivo stato di conservazione;
- Riparazione degli infissi interni in pvc ancora utilizzabili, con revisione delle cerniere e sostituzione delle maniglie nel caso siano assenti o danneggiate;
- Posa di nuovo rivestimento di parete in gres nel soggiorno, per un'altezza pari a 1 metro, in vista della futura installazione della nuova cucina;
- Tinteggiatura a più mani di tutti i locali dell'appartamento.

Interno 3

Sulla base delle condizioni attuali dell'appartamento, si prevedono i seguenti interventi:

- Smantellamento della vasca esistente e realizzazione di doccia, con conseguente posa di nuova porzione di rivestimento in gres a parete e pavimento in gres antiscivolo;
- Sostituzione di tutti gli infissi in pvc, in quanto in cattivo stato di conservazione e non riparabili;
- Tinteggiatura a più mani di tutti i locali dell'appartamento.

Interno 4

Sulla base delle condizioni attuali dell'appartamento, si prevedono i seguenti interventi:

- Smantellamento della vasca esistente e realizzazione di box doccia, con conseguente posa di nuova porzione di rivestimento in gres a parete;
- Rimozione pavimentazione esistente nel bagno e posa nuovo pavimento in gres porcellanato;
- Predisposizione per allaccio lavatrice in bagno;
- Riparazione degli infissi interni in pvc, con revisione delle cerniere e sostituzione delle maniglie nel caso siano assenti o danneggiate;
- Posa di nuovo rivestimento di parete in gres nel soggiorno, per un'altezza pari a 1 metro, in vista della futura installazione della nuova cucina;
- Modifica della posizione del lavello in cucina;
- Tinteggiatura a più mani di tutti i locali dell'appartamento.

Interno 5

Sulla base delle condizioni attuali dell'appartamento, si prevedono i seguenti interventi:

- Smantellamento della vasca esistente e posa di nuovo box doccia. Conseguente posa di nuova porzione di rivestimento in gres a parete;
- Rimozione pavimentazione esistente nel bagno e posa nuovo pavimento in gres porcellanato;
- Predisposizione per allaccio lavatrice in bagno;
- Sostituzione di n.2 infissi in pvc in cattivo stato di conservazione;
- Riparazione degli infissi interni in pvc ancora utilizzabili, con revisione delle cerniere e sostituzione delle maniglie nel caso siano assenti o danneggiate;
- Posa di nuovo rivestimento di parete in gres nel soggiorno, per un'altezza pari a 1 metro, in vista della futura installazione della nuova cucina;
- Modifica della posizione del lavello in cucina;
- Tinteggiatura a più mani di tutti i locali dell'appartamento.

Interno 6

Sulla base delle condizioni attuali dell'appartamento, si prevedono i seguenti interventi:

- Smantellamento della vasca esistente e realizzazione di doccia, con conseguente posa di nuova porzione di rivestimento in gres a parete e pavimento in gres antiscivolo;
- Predisposizione per allaccio lavatrice in bagno;
- Riparazione degli infissi interni in pvc, con revisione delle cerniere e sostituzione delle maniglie nel caso siano assenti o danneggiate;
- Posa di nuovo rivestimento di parete in gres nel soggiorno, per un'altezza pari a 1 metro, in vista della futura installazione della nuova cucina;
- Tinteggiatura a più mani di tutti i locali dell'appartamento.

Interno 7

Sulla base delle condizioni attuali dell'appartamento, si prevedono i seguenti interventi:

- Sostituzione dei battiscopa ammalorati con nuovi in pvc;
- Smantellamento della vasca esistente e realizzazione di doccia, con conseguente posa di nuova porzione di rivestimento in gres a parete e pavimento in gres antiscivolo;
- Predisposizione per allaccio lavatrice in bagno;
- Sostituzione di tutti gli infissi in pvc, in quanto si trovano in cattivo stato di conservazione;
- Posa di nuovo rivestimento di parete in gres nel soggiorno, per un'altezza pari a 1 metro, in vista della futura installazione della nuova cucina;
- Tinteggiatura a più mani di tutti i locali dell'appartamento.

Locali condominiali

Per quanto riguarda i locali condominiali, vani scala e locali cantine, si prevedono i seguenti interventi:

- Manutenzione della porta dell'ingresso secondario (sul retro); si prevede lo smontaggio, l'eventuale riparazione di cerniere e altri pezzi danneggiati, la carteggiatura, stuccatura e successiva ritinteggiatura ed infine il rimontaggio.
- Posa di nuova porta in legno per l'accesso al locale cantine (attualmente non presente);
- Riparazione dei portoncini metallici di accesso alle cantine, compresa la sostituzione dei nottolini;
- Sostituzione del lavello di servizio nel locale cantine, completo di nuova rubinetteria;
- Sostituzione della porta e della finestra in acciaio del locale adibito a deposito cicli;
- Rimozione delle porzioni restanti di battiscopa nell'atrio di ingresso e posa di nuovo battiscopa;
- Smontaggio della bacheca presente nell'atrio di ingresso e sostituzione delle buchette delle lettere;
- Piccole stuccature, chiusura di eventuali fori o scrostamenti di intonaco su tutte le superfici e tinteggiatura finale a più mani.

Facciate esterne

Le facciate esterne si trovano in cattivo stato di conservazione; sono infatti presenti scrostamenti della tinta, crepe e scheggiature dell'intonaco concentrati prevalentemente nella zoccolatura perimetrale (fino a circa 3 m di altezza). Gli interventi previsti hanno come obiettivo principale quello di restituire la lettura originale della facciata; in particolare, si prevede la realizzazione di piccole stuccature, chiusura di eventuali scrostamenti di intonaco e successiva tinteggiatura finale a più mani per tutta la fascia basamentale, fino ad un'altezza di circa 3 m.

Per quanto riguarda invece l'appendice più piccola sul retro, si prevede la rimozione dell'intonaco esistente, la risarcitura delle lesioni mediante iniezioni di malta, rifacimento dell'intonaco civile, rinforzato con rete in fibra di vetro e tinteggiatura finale.

4.2. Impianti elettrici

L'intervento sugli impianti elettrici consisterà principalmente:

- Smantellamento del quadro elettrico condominiale e sostituzione dello stesso con uno nuovo in contenitore con controporta in PVC da esterno.
- Smantellamento dell'impianto citofonico e sostituzione dello stesso con uno nuovo, composto da n. 1 postazione esterna su cancello, n.1 postazione esterna a fianco del portone, n. 7 postazioni interne (una per ogni unità immobiliare).
- Sostituzione degli apparecchi illuminanti del vano scale, delle cantine e all'esterno con nuovi apparecchi LED;
- Nuovo impianto di illuminazione di emergenza nel vano scale, nelle cantine e all'esterno;
- Realizzazione di nuovo impianto TV digitale e satellitare centralizzato, sfruttando il palo per antenna esistente sopra la copertura, sul quale saranno posizionate la nuova antenna e la parabola.
- Sostituzione di tutti i frutti (interruttori, deviatori, invertitori, prese UNEL, prese bipasso, ecc.) e placche in resina, nuovo impianto TV SAT, nuovo allacciamento caldaia e termostato in ognuna delle unità immobiliari.

4.3. Impianti meccanici

L'intervento sugli impianti meccanici si differenzia tra i vari appartamenti, in modo tale da eliminare le criticità delle singole unità immobiliari. In particolare:

Interno 1

Per l'appartamento all'interno 1 si prevedono i seguenti interventi:

- Sostituzione della caldaia esistente, con una nuova a condensazione;
- Sostituzione dei terminali di riscaldamento con nuovi radiatori multi colonna in acciaio, di altezze variabili a seconda del layout; ogni radiatore sarà dotato di valvola termostatica e detentori.
- Installazione di valvole di intercettazione sulla linea gas (GPL).

Interno 2

Per l'appartamento all'interno 2 si prevedono i seguenti interventi:

- Sostituzione del cronotermostato a parete e installazione del sistema di regolazione con sonda di temperatura esterna. Per il trattamento acqua si prevede un defangatore.
- Sostituzione dei terminali di riscaldamento con nuovi radiatori multi colonna in acciaio, di altezze variabili a seconda del layout; ogni radiatore sarà dotato di valvola termostatica e detentori.
- Installazione di valvole di intercettazione sulla linea gas (GPL).

Interno 3

Per l'appartamento all'interno 3 si prevedono i seguenti interventi:

- Sostituzione della caldaia esistente, con una nuova a condensazione;
- Sostituzione dei terminali di riscaldamento con nuovi radiatori multi colonna in acciaio, di altezze variabili a seconda del layout; ogni radiatore sarà dotato di valvola termostatica e detentori.
- Installazione di valvole di intercettazione sulla linea gas (GPL).

Interno 4

Per l'appartamento all'interno 4 si prevedono i seguenti interventi:

- Sostituzione della caldaia esistente, con una nuova a condensazione;
- Sostituzione dei terminali di riscaldamento con nuovi radiatori multi colonna in acciaio, di altezze variabili a seconda del layout; ogni radiatore sarà dotato di valvola termostatica e detentori.
- Installazione di valvole di intercettazione sulla linea gas (GPL).

Interno 5

Per l'appartamento all'interno 5 si prevedono i seguenti interventi:

- Sostituzione del cronotermostato a parete e installazione del sistema di regolazione con sonda di temperatura esterna. Per il trattamento acqua si prevede un defangatore.
- Installazione di valvole di intercettazione sulla linea gas (GPL).

Interno 6

Per l'appartamento all'interno 6 si prevedono i seguenti interventi:

- Sostituzione del cronotermostato a parete e installazione del sistema di regolazione con sonda di temperatura esterna. Per il trattamento acqua si prevede un defangatore.
- Installazione di valvole di intercettazione sulla linea gas (GPL).

Interno 7

Per l'appartamento all'interno 7 si prevedono i seguenti interventi:

- Sostituzione del cronotermostato a parete e installazione del sistema di regolazione con sonda di temperatura esterna. Per il trattamento acqua si prevede un defangatore.
- Sostituzione dei terminali di riscaldamento con nuovi radiatori multi colonna in acciaio, di altezze variabili a seconda del layout; ogni radiatore sarà dotato di valvola termostatica e detentori.
- Installazione di valvole di intercettazione sulla linea gas (GPL).

Per quanto riguarda la linea gas, non si prevede il rifacimento delle tubazioni o interventi sui contatori, i quali risultano ancora funzionanti; si prevede, invece, l'installazione di valvole di intercettazione esterne (da chiudere in caso di emergenza direttamente dall'esterno) per ogni adduzione e la cartellonistica di sicurezza.