

COMUNE DI SASSO MARCONI



AREA "EX ALFA WASSERMANN" COMUNE DI SASSO MARCONI, FRAZIONE DI BORGONUOVO

PNRR - MISSIONE M5C2-COMPONENTE C2-INVESTIMENTO 2.3
PROGETTO PINQUA QUALITA' DELL'ABITARE
FINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA - NEXT GENERATION EU
RUP: ING. ANDREA NEGRONI ASSESSORE: GIANLUCA ROSSI
CUP B99J20002220001

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA DEGLI IMMOBILI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AMMESSI AL FINANZIAMENTO

PROPONENTE:



COMUNE DI SASSO MARCONI
P.ZZA DEI MARTIRI DELLA
LIBERAZIONE N.6
40037 SASSO MARCONI (BO)

TECNICO RESPONSABILE:

Arch. Nicola Marzot
Arch. Luca Righetti

GRUPPO DI LAVORO:



TITOLO ELABORATO :	Relazione tecnica
--------------------	-------------------

CODICI :	CODICE COMMESSA	TIPOLOGIA PROGETTO	TEMA	TIPO ELABORATO	REVISIONE CORRENTE	SCALA
RIFERIMENTI ELABORATO: A-17	CIG: 9568925EB3	PRELIMINARE	PRG-A	RL		--
file:						

EMISSIONE		DATA	NOTE DI REVISIONE:	REDATTO	APPROVATO
		NOVEMBRE 2023	EMISSIONE	L.R.	L.R.
REV.	1				
	2				
	3				

PROTOCOLLI E VISTI:

Indice

1. PREMESSA	2
2. ASPETTI ARCHITETTONICI E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI	2
<i>Flessibilità tipologica</i>	2
<i>Finiture degli edifici e materiali</i>	2
3. NORME DI RIFERIMENTO	3
<i>Norme regolamentari edilizie</i>	3

1. PREMESSA

Il progetto degli edifici dell'«abitare condiviso» inerisce immobili facenti parte del progetto complessivo di trasformazione dell'area classificata dal PSC vigente del Comune di Sasso Marconi come ambito AN.1 "Ambiti urbani per nuovi insediamenti" disciplinati dall'art. 6.4 dello stesso PSC. La conformità urbanistica del progetto allegato si è attenuta con una Variante urbanistica ex art 60 LR 24/2017 con l'approvazione dell'Accordo di Programma.

Il corpo del documento di cui all'Accordo di Programma rappresenta il documento di indirizzo alla progettazione del presente progetto: ad esso si rimanda per gli aspetti relativi alle interferenze dell'intervento con il sedime di edifici o infrastrutture preesistenti, per gli studi di inserimento urbanistico, per le indagini preliminari, per i vincoli derivanti dai pareri espressi dagli Enti, per gli aspetti geologici, idrogeologici, per gli aspetti paesaggistici e di impatto sul paesaggio, per gli aspetti archeologici.

Per quanto riguarda impianti e strutture si rimanda alle relazioni tecniche specialistiche e relativi allegati.

2. ASPETTI ARCHITETTONICI E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

Flessibilità tipologica

Come già ampiamente descritto nella relazione generale per quanto riguarda le residenze e lo studentato si è optato per la progettazione di 2 corpi di fabbrica "in linea" che risolvono, congiuntamente, le esigenze dei servizi e degli spazi comuni dei quali l'abitare condiviso necessita. Questo particolare tipo di approccio al progetto, che nega la stretta relazione tra forma e funzione dell'edificio, e la soluzione tipologica adottata, declinata in una logica di flessibilità nel tempo messa a disposizione di possibili diverse esigenze dell'abitare, impone la necessità di prevedere soluzioni esecutive che si prestino a tale flessibilità.

Il PFTE individua anche una serie di soluzioni tipologiche alternative (elaborato A-16 *Abaco dei tipi edilizi*) a quelle fissate delle quali il progetto esecutivo dovrà tenere conto nella realizzazione delle opere specialistiche (in primo luogo gli impianti) che dovranno essere progettati e realizzati in maniera tale da minimizzarne le modifiche qualora si passi da un tipo edilizio base a uno qualsiasi di quelli alternativi (elaborato A-16 *Abaco dei tipi edilizi*) in una logica di possibile reversibilità degli interventi; in tal modo si può garantire all'Amministrazione una costante revisione dei propri obiettivi.

Finiture degli edifici e materiali

Nella logica di reversibilità e flessibilità a diversi future programmi funzionali si è predisposto un progetto che prevede vengano lasciati ad un grezzo avanzato gli spazi interni degli immobili (si rimanda per l'individuazione delle parti al grezzo alle planimetrie di riferimento inserite negli elaborati A-02 – A-05 *Piante abitare condiviso*); con il termine grezzo avanzato si intende che gli ambienti non verranno finiti con pavimenti (e relativi allettamenti) e tinteggiature interne. Viceversa, è previsto che gli immobili siano finiti completamente all'esterno. Per quanto riguarda le parti impiantistiche non verranno installati: sistema di recupero calore puntuale per salotto e camera da

letto (sola installazione griglia esterna prima della rimozione del ponteggio); estrattori bagni (solo montaggio tubazione esalazione aria viziata); ventilconvettori con relativa valvola due vie e termostato ambiente (sola predisposizione cassetta a incasso tipo split con tubi mandata/ritorno e scarico condensa); scaldaserviette bagni (solo predisposizione tubi mandata/ritorno fino al bagno con tappo). L'elenco delle opere escluse dall'appalto è puramente indicativo e non esaustivo: si rimanda ai computi allegati per l'elenco completo delle opere da realizzare.

Per quanto riguarda i fronti degli edifici la qualità dell'intervento, la sua durabilità e la relativa efficienza energetica è delegata a superfici verticali con cappotto rasato e tinteggiato, parapetti dei terrazzi e lastrici in cristalli stratificati e temprati, brise-soleil e persiane in alluminio, infissi in PVC. Si rimanda agli elaborati grafici (prospetti e suggestioni).

3. NORME DI RIFERIMENTO

Lo sviluppo del progetto esecutivo non potrà prescindere dal rispetto dei seguenti disposti normativi utilizzati come riferimento anche nel PFTE:

- Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 (altezza minima e requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione)
- Legge 9 gennaio 1989, n. 13 - D.M. 14 giugno 1989, n. 236 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (Accessibilità, visitabilità, adattabilità dello spazio costruito).
- D.P.C.M. 5 dicembre 1997 - Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
- Legge Regionale n. 15 del 30 Luglio 2013 – Semplificazione della disciplina edilizia
- D.G.R. 24 OTTOBRE 2016, N. 1715 (Requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici)
- Regolamento Urbanistico Edilizio Comune di Sasso Marconi – RUE 9° Variante - Norme tecniche di attuazione

Norme regolamentari edilizie

Requisiti prestazionali degli edifici (Superfici illuminanti e ventilanti, dimensioni dei locali, altezze dei vani):

- Allegato "A" "Standard minimi qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici", del D.M. 1256 del 30/11/21 "Standard minimi dimensionali e qualitativi nonché le linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari"
- Regolamento per la progettazione di residenze per studenti universitari del Comune di Bolzano - Linee guida, approvato con atto del Presidente della Provincia di Bolzano n.19 dell'8/4/2009 e pubblicato sul B.U. il 19/5/2009