



STUDIO TECNICO RIMONDI

Architettura - Urbanistica
BOLOGNA - Via Fioravanti 57
tel. 051.355772
mail str@studiorimondi.it
www.studiotecnicorimondi.com

COMUNE

SALA BOLOGNESE

OGGETTO

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN
NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE
(Ambito ARS.SB_VIII) NELLA FRAZIONE SALA,
A FREGIO DELLA VIA DON G. BOTTI**

**ACCORDO OPERATIVO
(EX.ART. 38 LR 24/2017 E SS.MM.II.)**

PROPRIETA'

FUTURA COSTRUZIONI SRL

COMMITTENTE

FUTURA COSTRUZIONI SRL

PROGETTISTA

RIMONDI ARCH. GIACOMO

RIMONDI ARCH. MARCO

DIR. LAVORI

RIMONDI GEOM. GIAN PAOLO

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA
DI PROGETTO

ALLEGATO

AR.PDC.RG

DATA

24/04/2020

PROTOCOLLO

A TERMINI DI LEGGE SI RISERVA LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA :

La società FUTURA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Bologna, via Fontana n. 5, C.F. 03937240376, qui rappresentata dal Sig. Albano Guaraldi, nato a Cento il 02/08/1959, residente a Zola Predosa (BO) Via Colle verde n.11, è proprietaria di un area ricadente in ambito ARS.SB_VIII normata dall'art. 47bis del Rue del Comune di Sala Bolognese.

Tale area è censita al nuovo catasto terreni del Comune di Sala Bolognese :

- Foglio 37 mappale 412, superficie 5466.00 mq
- Foglio 37 mappale 415, superficie 36.00 mq
- Foglio 37 mappale 416, superficie 3899.00 mq
- Foglio 37 mappale 417, superficie 722.00 mq
- Foglio 37 mappale 418, superficie 270.00 mq
- Foglio 37 mappale 430, superficie 697.00 mq
- Foglio 37 mappale 436, superficie 116.00 mq

- Foglio 37 mappale 438, superficie 161.00 mq

Per un totale di 11367.00 mq di superficie fondiaria in proprietà.

Al fine di procedere alla realizzazione di un nuovo comparto ad uso residenziale, si è provveduto alla presentazione di una Manifestazione di interesse presso il Comune di Sala Bolognese. La proposta è stata esaminata dall'Amministrazione comunale sulla base dei criteri definiti nell'ambito dell'avviso pubblico sempre ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della L.R. 24/2017 con il quale, localizzati gli ambiti oggetto di Manifestazione di interesse di cui gli esiti sono riassunti nell'apposita scheda predisposta per ciascuna proposta.

Con la delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 21/12/2018 sono state quindi elaborate e redatte le schede di indirizzo finalizzate alla presentazione degli Accordi Operativi (ex Art. 38 L.R. 24/2017 e SS.MM.II.).

La proprietà, ha quindi incaricando il sottoscritto Arch. Giacomo Rimondi, libero professionista con studio in Bologna, Via Fioravanti N. 57, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al N. 3593, C.F. RMNG CM81 B08A 944G, il quale ha redatto un progetto per

un accordo operativo ai sensi dell'ex Art. 38 L.R. 24/2017 e SS.MM.II.
con successivo progetto per le
opere di urbanizzazione e conseguente progetto per la realizzazione
di fabbricati plurifamiliari e monofamiliare ad uso residenziale.

IL PROGETTO :

Come già evidenziato in premessa, il progetto si basa sulla
trasformazione di un'area in ambito ARS.SB_VIII.

La superficie fondiaria, come emerge dalle tavole dell'accordo
operativo verrà in parte destinata a parcheggi pubblici e
prolungamento della via Don G. Botti, a verde pubblico, a verde
permeabile utilizzato dall'amministrazione comunale per la
realizzazione di ulteriori politiche pubbliche e strategiche e la restante
superficie fondiaria verrà ripartita in quattro lotti a destinazione
residenziale.

Su tre di essi è prevista la realizzazione di palazzine ad uso
plurifamiliare (per chiarezza indicate come LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO
3), mentre sull'ultimo lotto si prevede la realizzazione di una villetta
monofamiliare (indicata come LOTTO 4).

Le palazzine del LOTTO 1, 2 e 3, risultano identiche come conformazione, ma al fine di garantire una vicinanza degli accessi carrabili si è previsto di realizzare la palazzina del LOTTO 2 speculare rispetto ai LOTTI 1 e 3.

I fabbricati dei Lotti 1, 2 e 3 saranno realizzati su quattro livelli fuori terra, con struttura a telaio in cls e tamponamenti in muratura con intercapedine non ventilata e chiusura a cappotto con pareti intonacate e tinteggiate secondo due differenti tonalità, dal bianco al grigio chiaro. Il piano terra e la parte del fronte relativa al vano scala, presentano un rivestimento in pannelli fugati di colore grigio medio, in modo da ricreare uno stacco visivo delle differenti funzioni presenti all'interno degli edifici, tra il residenziale ed i garage/cantine comprese le parti comuni. Su tutti i fronti saranno presenti delle finestrate di varia altezza e dimensione, studiate in base alla conformazione in pianta delle varie unità abitative, cercando di mantenere un rapporto di pieni e vuoti e di ritmica proporzione. Tali finestre e porte-finestre saranno realizzate con serramenti in PVC di colore bianco e presenteranno, ad eccezione delle finestre del vano scala, avvolgibili esterni in alluminio pre-verniciato di colore bianco. Le terrazze ai vari piani presentano parapetti in pannelli di vetro stratificato, al fine di conferire leggerezza al fabbricato. I garage

situati al piano terra, presenteranno basculanti in alluminio con apertura motorizzata. In pianta, i nuovi edifici avranno un ingresso principale al piano terra sul fronte della via Don G. Botti, dal quale si accede al vano scala condominiale con relativo ascensore a norma di legge. I piani avranno un'altezza netta di : 2,52 mt relativa al piano terra e di 2,70 mt per i piani relativi agli appartamenti.

Il vano scala si configura come un elemento centrale e su di esso si attestano le varie unità immobiliari ripartite con le seguenti configurazioni:

LOTTO 1 e 3:

al piano terra gli ambienti di servizio quali garage e cantine, saranno disposti con le seguenti modalità; 3 garage con relativi vani ad uso cantine e disimpegno sul lato sud, 4 garage con relativi vani ad uso cantine e disimpegno sul lato nord.

Salendo al piano primo troviamo gli appartamenti. Essi sono ripartiti in 3 unità separate,

L'unità 1 sul lato sud è strutturata come un quadrilocale, composto da:

ingresso filtro per la zona giorno e la zona notte, un vano soggiorno/pranzo/cucina open space, affacciato su un terrazzo prospiciente la via Don G. Botti; n. 3 camere (una matrimoniale e due singole) e due servizi igienici di cui uno dedicato esclusivamente alla camera matrimoniale con accesso diretto dalla stessa.

L'unità n. 2 posta sul lato nord-est è strutturata come un trilocale con: ingresso filtro dal quale si accede alla zona giorno composta da soggiorno/pranzo/cucina open space. La zona giorno affaccia anch'essa su un terrazzo prospiciente la via Don G. Botti.

Proseguendo dalla zona giorno, un disimpegno ripartisce gli accessi alla zona notte, composta da due camere matrimoniali e due servizi igienici, uno dei quali ad uso esclusivo della camera matrimoniale 2 e dotato di sistema di ventilazione e illuminazione forzata.

L'unità n. 3 posta sul lato nord-ovest è strutturata come un bilocale composto da:

Vano soggiorno/pranzo/cucina, affacciato su un terrazzo prospiciente la campagna circostante. Dalla zona giorno tramite un disimpegno si accede alla zona notte composta da una camera matrimoniale, un servizio igienico ed un ripostiglio.

Salendo al piano secondo gli appartamenti si configurano esattamente come quelli al piano primo.

Proseguendo al terzo ed ultimo piano, si prevede l'accesso al vano tecnico condominiale con relativi quadri elettrici, ed al settimo ed ultimo appartamento.

Quest'ultimo si configura come un attico composto da un ingresso filtro tra la zona giorno e la zona notte, in particolare si trova un vano soggiorno/pranzo con cucina separata, dai quali si accede ad un'ampia terrazza prospiciente la via Don G. Botti. Proseguendo dall'ingresso, un disimpegno ripartisce l'accesso alle due camere da letto ed ai due servizi igienici, uno dei quali ad uso esclusivo della camera n.2. Anche la zona notte affaccia su due terrazzi, in questo caso prospicienti la campagna, il primo ad esclusivo utilizzo della camera 1 ed il secondo ad uso comune tra i due servizi igienici.

La copertura sarà di tipo piano praticabile sulla quale saranno posizionati gli impianti. Garantendo l'accessibilità si è provveduto alla realizzazione di un parapetto in c.a. di altezza minima di 1.00 mt come previsto dalla normativa vigente. Per quanto riguarda la conformazione del Lotto 2 si tengano valide le caratteristiche sopradescritte, ma speculari.

In merito alle caratteristiche della villetta monofamiliare sita sul LOTTO 4, essa sarà sempre realizzata con struttura portante in cls a telaio e tamponamenti in muratura con intercapedine non ventilata e chiusura a cappotto con pareti intonacate e tinteggiate secondo due differenti tonalità, dal bianco al grigio chiaro.

Ripartita su due piani fuori terra con altezze variabili in funzione delle falde di copertura, la villetta si articola con la seguente configurazione:

presenta un accesso pedonale ed uno carrabile su via Don G. Botti, i quali portano rispettivamente all'accesso dell'abitazione ed all'accesso all'ampio garage con cantina annessa.

Dalla porta di ingresso dell'abitazione, si accede ad un ampio vano giorno dove trovano spazio anche un guardaroba ed una cucina separata. Tramite una porta finestra si accede al giardino sul lato ovest rivolto verso la campagna. Una scala centrale a vista con parapetto in vetro stratificato, ripartisce e suddivide la zona giorno dalla zona notte, quest'ultima composta da un disimpegno, due camere matrimoniali (di cui una con guardaroba), ed infine un servizio igienico.

Dalla scala centrale si accede al piano primo composto da un disimpegno, una camera matrimoniale ed un servizio igienico. Entrambi i vani affacciano su di un ampio terrazzo con vista verso la campagna del lato ovest.

Sia sul fronte prospiciente la strada Don G. Botti che sul fronte relativo al lato ovest fronte della campagna, si prevede la realizzazione di due pergolati in legno, i quali insieme alle falde di copertura in coppi creano un gioco di volumetria molto interessante. Ad aiutare questa composizione di pieni e vuoti, si è provveduto all'alternanza di imbotti bianchi in aggetto sulla facciata solo su alcune delle finestre presenti sui fronti sud , est ed ovest, quest'ultime realizzate con serramenti in PVC di colore grigio chiaro e avvolgibili in alluminio esterni di colore bianco. Il basculante della porta del garage è in alluminio pre-verniciato di colore bianco a doghe orizzontali.

I parapetti del terrazzo al primo piano sono in vetro stratificato, e la copertura del tetto a falde in coppi con lattoneria in alluminio pre-verniciato simili rame.

Nell'area cortiliva dei vari lotti, verranno create aiuole nel rispetto della superficie permeabile. È prevista la piantumazione di nuove alberature, ripartite nei vari lotti, il tutto in conformità a quanto

previsto dall'art. 8 del Regolamento del Verde pubblico e privato del Comune di Sala Bolognese in particolare le essenze di Tilia Platiphylos , Acer Campestre, Carpinus Betulus, Malus Silvestris e Prunus Avicum;.

Vengono inoltre garantiti il numero minimo dei parcheggi pertinenziali come da standard Art. 17 U.15 del RUE di Sala Bolognese (fare riferimento all'allegato PDC_AR_CP). Gli edifici rispettano quanto previsto dalle norme come da art. 42 comma 4 del RUE di Sala Bolognese in merito al rapporto delle superfici aero-illuminanti (come evidenziato all'allegato PDC_AR_CIV).

Dal punto di vista impiantistico il progetto rispetta i dettami in materia come previsto dal D.M. n.37 del 22/01/2008 e sul risparmio energetico come previsto dal punto 3.1 dell'allegato alla DAL 156 del 2008, come da progetti allegati dei tecnici specializzati.

Il progetto prevede inoltre il rispetto della normativa relativa ai portatori di handicap come da tavole PDC_01_PLANIMETRIA ; PDC_02_PIANTE LOTTO 1 E 3; PDC_03_LOTTO 4_PIANTE LOTTO 2, allegate alla richiesta di Permesso di costruire.

Il Progettista

Giacomo Arch. Rimondi