

Relazione di progetto



Progetto CasaBettola

Inquadramento dell'edificio nel contesto

La Casa Cantoniera di via Martiri della Bettola è localizzata in una zona di grande accessibilità pedonale e ciclabile, con ingresso principale sulla Statale 63, via di attraversamento del territorio provinciale che garantisce alla struttura visibilità e fruibilità, e ingresso secondario su via Monte Cisa, strada di collegamento e parcheggio per il parco del Lungo Crostolo.

L'edificio si colloca, quindi, in una posizione molto favorevole per attività sociali e di interazione con la città, essendo luogo di passaggio di diversi tipi di mobilità in una zona vicina al centro e a molti quartieri e servizi della prima periferia.

Stato di fatto dell'edificio e degli spazi esterni

L'involucro esterno dell'edificio si presenta in buono stato di conservazione con alcuni puntuali distaccamenti di intonaco, ma murature intatte; il solaio a terra è rialzato rispetto alla quota strada di circa 60 cm sul retro e 30 cm sul fronte.

Gli infissi sul retro hanno telai deteriorati e troppo sottili per inserire doppi vetri o vetro-camera; gli infissi sulla facciata hanno invece telai sostituiti più recentemente di maggior spessore e vetri intatti.

Il portone del garage e la porta di ingresso sul fronte dell'edificio sono resistenti e in buone condizioni.

La copertura presenta alcuni abbassamenti, coppi rotti o mancanti, sollevamento e rottura della guaina di impermeabilizzazione; i pluviali e le gronde sono in parte distaccati e bucati in più punti.

Lo spazio esterno sul fronte e sul retro si presenta irregolare, privo di pavimentazione, con gettata di cemento rotta in alcuni punti; nel cortile sul retro si trova un pozzo di raccolta delle acque piovane che serviva per il giardino, attualmente non funzionante.

Tra il cortile e il giardino è collocato un capanno per gli attrezzi in stato di degrado che presenta un'evidente distacco tra il lato sud e i lati est-ovest.

La recinzione metallica e il cancello di accesso al cortile sono integri e in buone condizioni.

La struttura dell'edificio è stata verificata: esternamente l'edificio non presenta lesioni, non sono state evidenziate particolari criticità nella copertura.

L'edificio ha murature esterne portanti con due setti interni: la struttura portante del garage è autonoma e composta dei due setti paralleli, uno esterno e uno in comune con l'edificio.

All'interno l'edificio si presenta in un discreto stato di conservazione: sul fronte si affacciano il garage e un locale di servizio, non pavimentati con sottofondo al grezzo, l'ingresso da via Martiri della Bettola e un locale, dotato di radiatore, entrambi pavimentati a mattonelle.

Il garage ha un'altezza massima di 5,5 m e un'altezza minima di 4 m: il solaio di copertura all'intradosso è composto di travetti in legno e tavelloni in laterizio e la struttura è retta da IPE metalliche in buone condizioni.

Gli altri locali hanno un'altezza di 3,5 m, privi di riscaldamento e ben conservati a parte qualche puntuale distacco di intonaco nella stanza adiacente il garage.

Sul retro si affacciano un piccolo portico esterno con caldaia, il bagno, l'ingresso dal cortile con vano scale e un altro locale di servizio al garage non pavimentato.

Il bagno ha rivestimenti intatti, ma sanitari in pessime condizioni.

L'impianto idraulico è stato revisionato ed è stato certificato funzionante e a norma.

Il vano scale si snoda su tre lati dell'ingresso dal retro con soletta in aggetto ed è privo di pianerottolo davanti all'accesso al primo piano; la muratura sul lato sud della stanza presenta una lesione orizzontale a circa due metri di altezza di spessore ridotto.

Da verificare attraverso biffe in vetro se la lesione è dovuta ad assestamenti strutturali del piano dell'edificio o a escursione termica dei materiali durante i cambiamenti di temperatura stagionali.

In adiacenza alla prima rampa di scale c'è un pilastro largo 30 cm di spessore ridotto (15 cm) non portante che presenta un distaccamento dal solaio tra piano terra e primo piano.

Al primo piano si trova un appartamento con locali in buone condizioni, forniti di radiatori, dotati di pavimentazione e finiture; gli infissi e i telai sono in buone condizioni, i rivestimenti del bagno sono intatti e i sanitari in discrete condizioni.

Interventi previsti per la riqualificazione dell'edificio

Interventi di consolidamento:

- le murature esterne del capanno saranno agganciate con zanche metalliche in trazione e ricucite esternamente e internamente.
- la copertura del capanno sarà consolidata con rete, nuovo strato di impermeabilizzazione e sostituzione dei coppi.
- la muratura lesionata del vano scale sarà ricucita e monitorata con biffe in vetro
- nel pilastro del vano scale verrà fatto un riempimento di malta cementizia in modo da consolidarne la struttura.

Interventi di adeguamento impiantistico:

- verrà estesa la rete idraulica ai locali del piano terra privi di riscaldamento, i locali verranno dotati di radiatori.
- saranno rinnovati scarichi e tubazioni dei bagni del primo e secondo piano e revisionati scarichi acque grigie e pozzetti esterni.
- l'impianto a gas sarà ampliato ai locali del garage e dei servizi e le tubazioni rinnovate ove necessario
- l'impianto elettrico sarà messo a norma di sicurezza; è prevista la dotazione del garage di prese, attacchi e scarico a terra per utilizzare il locale per conferenze e proiezioni; i due locali del piano terra, ingresso e stanza adiacente, saranno dotati di cavo per il telefono e internet.
- pozzetto elettrico attrezzato esterno nel cortile per collegare il capanno e illuminazione degli spazi esterni dell'edificio

Interventi di manutenzione:

- rifacimento intonaco e tinteggiatura di tutti i locali del piano terra e del primo piano
- sostituzione sanitari nei bagni del piano terra e del primo piano

- sostituzione telai e infissi
- restauro e verniciatura dei portoni esterni

Nuovi interventi:

- posa in opera di pavimentazione nei locali del piano terra e negli spazi esterni
- realizzazione soppalco in doppio tavolato in legno nel doppio volume del garage

Interventi di miglioramento energetico:

- posa in opera di pannelli fotovoltaici in copertura
- sostituzione degli infissi con doppi vetri
- isolamento dei locali

Il progetto degli spazi interni ed esterni – progettazione partecipata e coordinamento delle attività e delle funzioni

Il progetto architettonico di Casa Bettola è frutto della partecipazione di tutte le associazioni e dei gruppi di cittadini che hanno partecipato alle attività della Casa e che hanno idee e progetti su un possibile futuro utilizzo degli spazi.

Sono state raccolte dal gruppo di progettazione, composto da tecnici e architetti dell'associazione Animali Sociali e da Laboratorio Quarto Stato/Mume, le esigenze di utilizzo e fruizione dei singoli gruppi, cercando di farle convivere all'interno del progetto.

E' stato importante approfondire i flussi e l'accessibilità richiesta da ogni gruppo e dagli utenti e fruitori delle iniziative di ogni associazione, e raccogliere informazioni sugli arredi e attrezzature che occorrono per lo svolgimento delle singole attività.

Il progetto Casa Bettola dovrebbe accogliere funzioni diverse e coordinate che ne garantirebbero l'utilizzo e la fruizione durante tutta la settimana, con la possibilità di usufruire degli spazi esterni in primavera-estate.

Le esigenze espresse dalle associazioni che partecipano al Progetto Casa Bettola sono:

- Collettivo Sottotetto, Cobas Scuola e Ya basta!, che utilizzano i locali di ufficio e saletta bar, necessitano di computer, telefono e postazione internet, di alcuni scaffali per la catalogazione e di una bacheca
- Alternativa Libertaria, Animali Sociali, Quarto Stato/MuMe, che utilizzano i locali del garage, adibito a sala conferenze, proiezioni, incontri, necessitano di adeguata dotazione impiantistica ed elettrica della sala, proiettore, neon e sedute.
- Ya Basta! e il Gruppo di Acquisto "Il setaccio", che utilizzano il locale saletta bar, necessitano di vetrine espositive per prodotti biologici ed equosolidali, sedute e tavolini.
- Il Collettivo Sottotetto, che insieme a un gruppo di educatori e atelieriste gestisce le attività di laboratorio e doposcuola per famiglie e bambini, necessita di punti luce e arredi adeguati all'infanzia e alla didattica.
- Il Gruppo di Acquisto "Il setaccio", che usufruisce di uno dei locali del capanno come magazzino e del garage per la distribuzione della spesa, necessita di un frigo per la conservazione di frutta e verdura e di

adeguata dotazione impiantistica elettrica.

– Animali Sociali, che cura la gestione dell'orto e le attività coordinate con il laboratorio per l'infanzia e il Gruppo di Acquisto, necessita di attrezzi per la cura degli spazi esterni, adeguata dotazione impiantistica elettrica esterna, raccolta dell'acqua piovana nel pozzo, contenitore per compostaggio e elementi vegetali per il giardino.

– Quarto Stato/MuMe, che gestisce l'attività di archivio e monitoraggio sulla città e il territorio del locale di ingresso su via della Bettola, necessita di postazione internet, bacheca, adeguata illuminazione del locale e attrezzatura.

I gruppi e le associazioni si sono attivate in interventi di autorecupero autofinanziati finalizzati a rendere gli spazi della Casa funzionali il prima possibile: i locali del primo piano sono stati imbiancati, pensili e piano cottura della cucina sono stati sostituiti, sono state aggiustate e sostituite finiture e prese, si sta procedendo nel reperimento e nella realizzazione di arredi e attrezzature.

Sono stati contattati impiantisti e tecnici per revisionare gli impianti e a breve si procederà allo svuotamento del pozzetto di fognatura e nella manutenzione di bagni e scarichi.

Sono state collocate due stufe a refrattario temporanee nel garage e nella stanza attigua in attesa di poter procedere all'adeguamento impiantistico di tutto il piano terra e alla dotazione di radiatori.

Si sta procedendo al ripristino degli infissi più danneggiati e all'isolamento del locale del garage in attesa della realizzazione del soppalco.

Il progetto funzionale

Il progetto prevede un utilizzo autonomo dell'appartamento collocato al primo piano dell'edificio e degli spazi del piano terra: in questo modo le attività possono convivere anche con fruitori diversi.

L'accesso principale da via della Bettola sarà utilizzato da coloro che accedono agli spazi del piano terra, con funzioni pubbliche rivolte alla città e ai cittadini: gli sportelli per il diritto alla casa del Collettivo Sottotetto e la consulenza del sindacato dei Cobas Scuola, l'archivio-biblioteca con raccolta di materiali di studio e approfondimento sul territorio e l'abitare, dotato di postazione internet libera, i locali del bar con l'esposizione dei prodotti di Ya Basta! e del Gruppo di Acquisto con una macchina per il caffè, lo spazio polifunzionale del garage dove si svolgeranno giornate di studio e incontro, presentazione di libri, proiezioni, conferenze e workshop.

L'accesso al primo piano sarà invece su via Monte Cisa, tranquilla e con poco traffico veicolare, riservato alle famiglie e ai bambini che saliranno al primo piano dal vano scale posto sul retro affacciante sul cortile: in questo modo l'interazione tra le attività di atelier e laboratorio del primo piano e quelle dell'orto e del giardino sarà più diretta.

I locali del primo piano consistono nella cucina, in cui si potranno organizzare feste e pranzi, e gli spazi di atelier, laboratorio (piazza) e magazzino (scambiatoio) arredati con elementi morbidi e dotati di una piccola biblioteca per l'infanzia e di materiali per il gioco.

Sul retro nel cortile sarà possibile scaricare casse e imballaggi del Gruppo di Acquisto e distribuire la spesa durante primavera ed estate.

Sul cortile si colloca poi il locale attrezzato nel portico a lato dell'ingresso, con caldaia e dotazioni elettriche.

Obiettivi del progetto

Il progetto ha la finalità di riqualificare dal punto di vista architettonico e sociale l'edificio, patrimonio pubblico finora inutilizzato, e restituirlo alla città con un'identità e una funzione pubblica di partecipazione e condivisione di spazi.

Il progetto rimane aperto a qualsiasi proposta, interazione, suggerimento e arricchimento che può venire dalla città: è stato pensato in modo da essere flessibile ed espandibile e per essere realizzato con budget ridotto e avvalendosi della collaborazione e della partecipazione delle associazioni.

Le attività del Progetto Casa Bettola, si integrano con la vita del quartiere e potrebbero rappresentare un servizio aggiuntivo per la città, rispondendo a un'esigenza di luoghi di incontro, confronto e di rappresentanza civica e civile.

Stima dei costi del progetto di riqualificazione dell'edificio

| STIMA DEI COSTI PER IL RECUPERO DELL' EDIFICIO - OTTOBRE 2010- | u.m. | Quantità | Costo unitario | Totale euro | TOTALE EURO | Codice da prezzario 2009 Regione Emilia Romagna |
|--|------|----------|----------------|-------------|-------------|---|
| PIANO TERRA | | | | | | |
| - locale 1 (ingresso via M. della Bettola) | | | | | | |
| • Restauro portone | Mq | 2,86 | 86,24 | 246,65 | | 09.01.23 |
| • Rifacimento parziale intonaci | mq | 10,00 | 16,10 | 161,00 | | 07.01.06 |
| • Tinteggiatura | mq | 30,00 | 3,62 | 108,60 | | 10.01.04 a) |
| - locale 2 (ingresso cortile) | | | | | | |
| • Sostituzione porta | mq | 1,60 | 342,99 | 548,78 | | 09.01.06 |
| • Tinteggiatura | mq | 40,72 | 3,62 | 147,41 | | 10.01.04 a) |
| • Restauro pilastro (non portante) | q.le | | 55,99 | 0,00 | | 12.0105 a) |
| • Restauro infissi (sostituzione vetri) | mq | 1,80 | 34,99 | 62,98 | | 09.03.01 d) |
| - locale 3 (ufficio) | | | | | | |
| • Restauro infissi (sostituzione vetri) | mq | 2,47 | 34,99 | 86,43 | | 09.03.01 d) |
| • Tinteggiatura | mq | 33,83 | 3,62 | 122,46 | | 10.01.04 a) |
| - locale 4 (bagno) | | | | | | |
| • Rifacimento completo (sostituzione sanitari e rinnovo tubazioni) | | 0,00 | 0,00 | 1011,55 | | 14.01.01 a) |
| • Restauro infissi (sostituzione vetri) | mq | 1,23 | 34,99 | 43,04 | | 09.03.01 d) |
| - locale 5 (bar) | | | | | | |
| • Posa pavimentazione | mq | 13,80 | 59,74 | 824,41 | | 08.01.04 b) |
| • Allaccio acqua | ml | 0,00 | 9,10 | 0,00 | | 14.01.09 |
| • Dotazione scarico acque grigie (allaccio a pluviale esterno) | kg | 0,00 | 5,43 | 0,00 | | 11.01.03 |
| • Installazione lavabo | cad | 0,00 | 0,00 | 362,99 | | 14.02.01 b) |
| • Tinteggiatura | mq | 41,28 | 3,62 | 149,43 | | 10.01.04 a) |
| • Restauro infissi (sostituzione vetri) | mq | 1,58 | 34,99 | 55,28 | | 09.03.01 d) |
| - locale 6 (saletta) | | | | | | |
| • Posa pavimentazione | | 14,20 | 59,74 | 848,31 | | 08.01.04 b) |
| • Tinteggiatura | | 26,55 | 3,62 | 96,11 | | 10.01.04 a) |
| • Restauro infissi (sostituzione vetri) | | 2,47 | 34,99 | 86,43 | | 09.03.01 d) |
| • Allaccio gas per stufa in ghisa (già a disposizione) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| - locale 7 (ex-garage) | | | | | | |
| • Posa pavimentazione | mq | 27,00 | 40,96 | 1105,92 | | 08.01.18 a) |
| • Realizzazione sopralco | | 18,30 | 94,43 | 1728,07 | | 04.01.08 |
| • Tinteggiatura | mq | 80,57 | 3,62 | 291,66 | | 10.01.04 a) |
| • Restauro portone | mq | 6,47 | 86,24 | 557,97 | | 09.01.23 |
| • Allaccio gas per stufa in ghisa (già a disposizione) | ml | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| • Restauro infissi (falegnameria e sostituzione vetri) | mq | 0,00 | 0,00 | 476,00 | | 09.03.01 d) |
| - locale 8 (scala interna) | | | | | | |
| • Messa in sicurezza | kg | 0,00 | 2,31 | 0,00 | | 12.01.09 |
| - locale 9 (sala) | | | | | | |
| • Tinteggiatura | mq | 43,46 | 3,62 | 157,33 | | 10.01.04 a) |
| - locale 10 (cucina) | | | | | | |
| • Tinteggiatura | mq | 22,54 | 3,62 | 81,59 | | 10.01.04 a) |
| - locale 11 (bagno) | | | | | | |
| • Rifacimento completo (sostituzione sanitari e rinnovo tubazioni) | cad | 0,00 | 0,00 | 1011,55 | | |
| • Restauro infissi (sostituzione vetri) | mq | 1,23 | 34,99 | 43,04 | | 09.03.01 d) |
| - locale 12 (atelier) | | | | | | |
| • Tinteggiatura | mq | 38,67 | 3,62 | 139,99 | | 10.01.04 a) |
| - locale 13 (magazzino vestiario e materiale) | | | | | | |
| • Tinteggiatura | mq | 39,00 | 3,62 | 141,18 | | 10.01.04 a) |

