



COMUNE DI CAPANNORI

SETTORE
CANTONIERE DI PAESE

UFFICIO
*"Gestione delle infrastrutture e
degli edifici"*

PROGETTO

ESECUTIVO

Novembre 2023

A.2

Recupero funzionale dell'edificio e dell'area esterna del
"Circolo OASI" sito in Via dei Malfatti, 49/D in Pieve S. Paolo
– Capannori (LU) – LOTTO I - CUP G53I23000030004

ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI:

Ing. Gabriele Giannini Giannecchini

p.i. Fabrizio Fabbri

COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA:

Arch. Barbara Bendinelli

RESPONSABILE UNICO del PROGETTO:

Ing. Gabriele Giannini Giannecchini

DIRIGENTE Settore "Cantoniere di Paese":

Arch. Luca Gentili

Piazza ALDO MORO n°1 55012 CAPANNORI Tel. 0583-428293 Telefax 0583-428209

Indice generale

1. Premesse e oggetto dell'intervento.....	2
2. Inquadramento urbanistico.....	2
2.1. Titoli edilizi relativi all'immobile.....	2
2.2. Inquadramento urbanistico.....	3
3. Stato di fatto.....	7
4. Stato di progetto.....	10
5. Documento di fattibilità tecnico-economica.....	11
6. Coordinamento della sicurezza.....	11

1. Premesse e oggetto dell'intervento

La presente relazione generale è redatta, per quanto applicabile, in conformità alle indicazioni del D.Lgs. 36/2023 "Codice dei Contratti Pubblici", allegato I.7, sezione III, art. 23, per un livello di progettazione esecutivo.

Il presente progetto esecutivo segue il Documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP) redatto dai tecnici dell'ufficio Gestione delle Infrastrutture e degli Edifici del Settore Cantoniere di Paese e approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 268 del 24/10/2023.

Gli obiettivi generali da perseguire con il presente intervento e relativi al lotto I sono:

- la restituzione di un luogo sicuro e accessibile alla cittadinanza ed in particolare anche a persone con mobilità ridotta;
- la riqualificazione e l'adeguamento normativo dei locali interni e degli annessi impianti tecnologici;
- riduzione dei fenomeni di uso improprio, vagabondaggio, danneggiamento e vandalismo.

Con le lavorazioni previste sarà quindi possibile dotare l'edificio di un bagno per disabili e di un bagno di servizio per il personale con annesso antibagno con funzioni anche di spogliatoio. Nell'antibagno dei disabili troverà spazio un piccolo locale deposito. Inoltre sono previste piccole opere di manutenzione edile come sistemazione di pavimentazioni, sostituzione vetri rotti, sistemazione intonaci e la tinteggiatura finale interna dell'immobile.

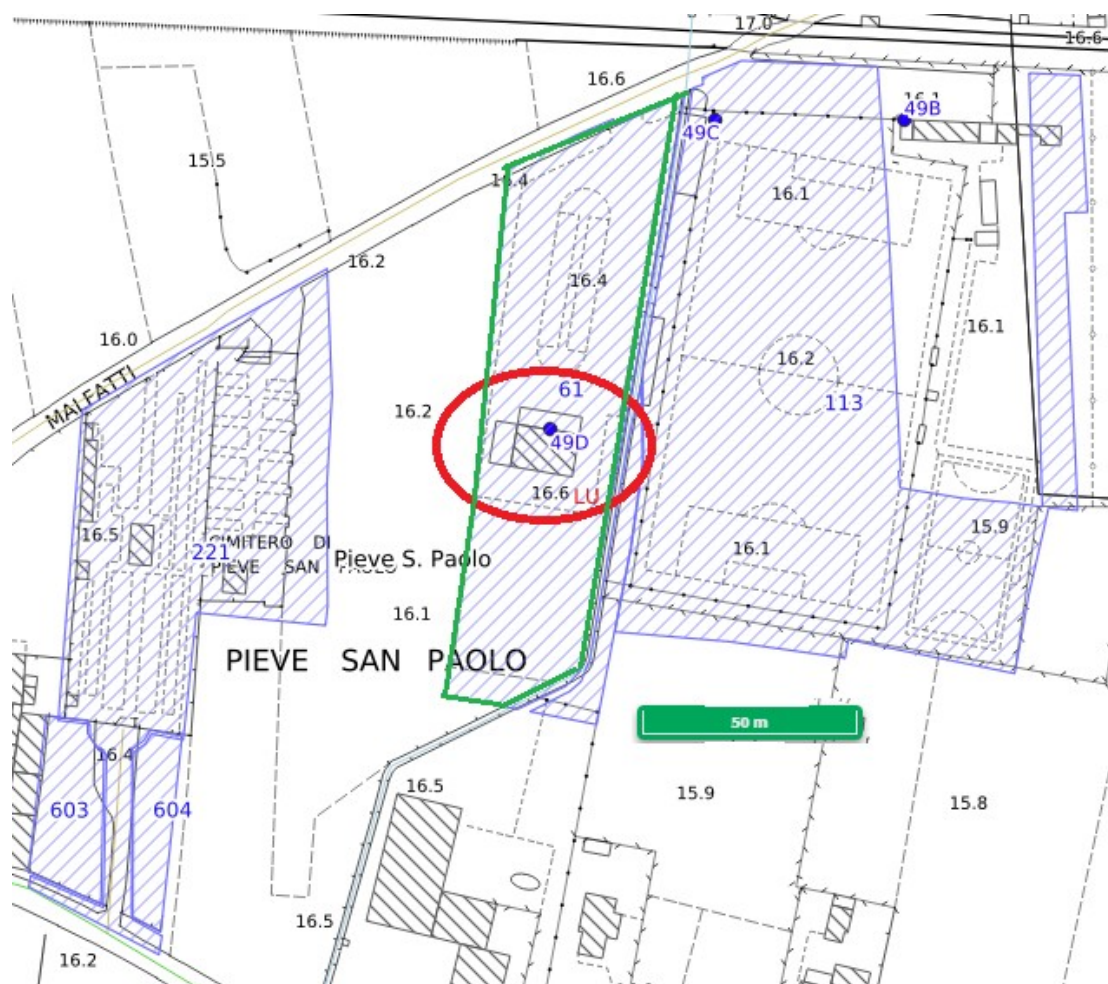
L'adeguamento normativo e funzionale degli impianti prevede la sostituzione dei quadri elettrici e l'installazione di nuovi punti presa e punti luce, oltre alla revisione e/o nuova fornitura di corpi illuminanti. Per la parte di climatizzazione è prevista la rimozione della caldaia murale a GPL esistente e la sua sostituzione con una pompa di calore idronica, oltre alla sostituzione di tutti i terminali a ventilconvettore. Infine, per la parte di impianto idrico e sanitario è previsto il rifacimento delle linee di distribuzione acqua calda e fredda, l'installazione di un piccolo scaldacqua elettrico per l'acqua calda sanitaria a servizio dei bagni e l'installazione di serbatoio esterno per l'adduzione di acqua potabile ai lavabi dei servizi igienici stessi.

2. Inquadramento urbanistico

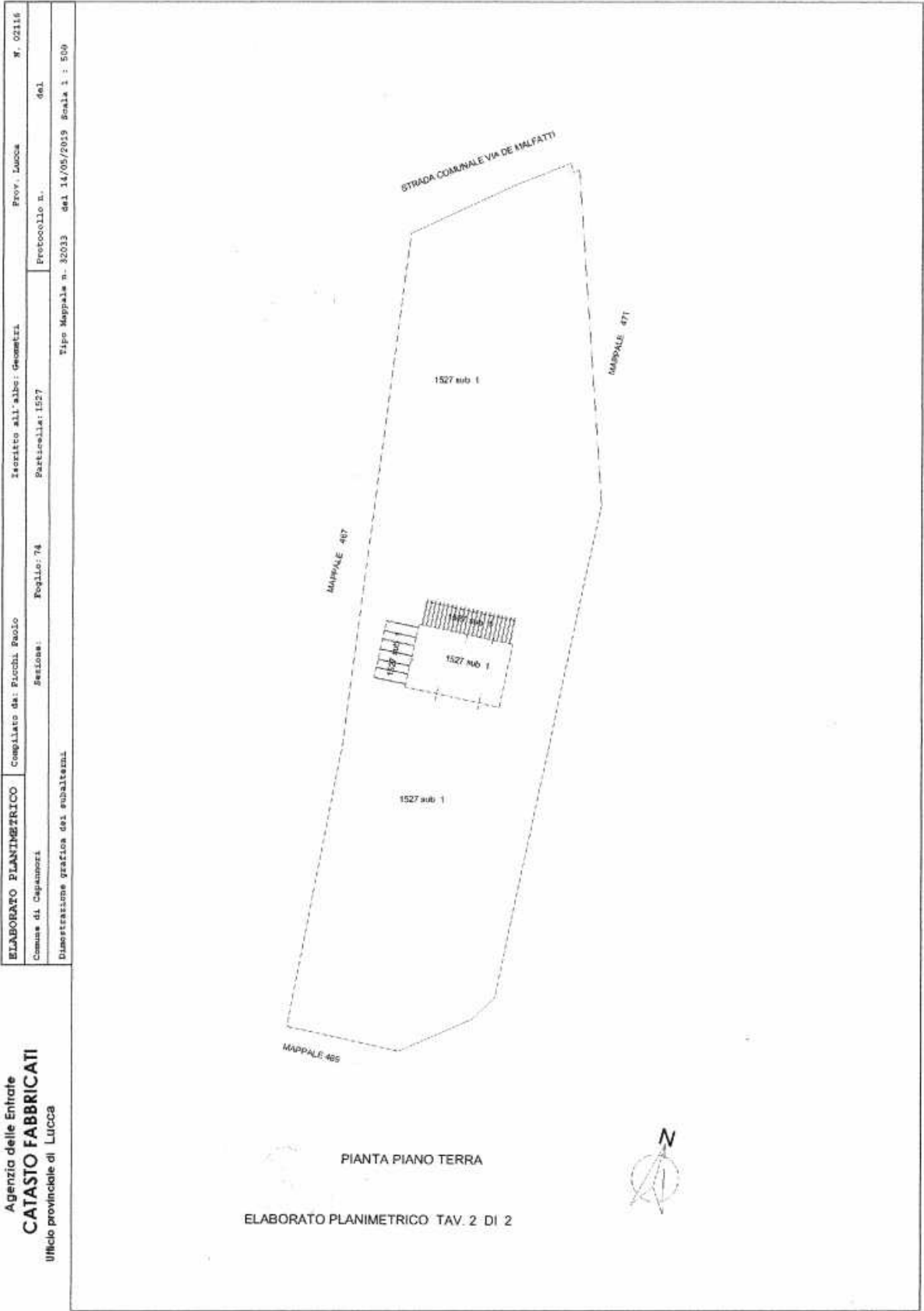
2.1. Titoli edilizi relativi all'immobile

La costruzione dell'immobile risale al 1989 su committenza del Comune di Capannori su progetto dell'Ing. Bessi Renzo (Ordine degli Ingegneri di Lucca, n. 444) e per concessione edilizia n.6039. Nell'anno 1994 l'edificio ha subito un ampliamento che lo portava, sostanzialmente, alle dimensioni e forme attuali, sempre su committenza del Comune di Capannori, progettazione dell'Ing. Bessi Renzo e su concessione edilizia n. 9054.

Nel 2008, con DIA D08/0518 (prot. n. 37663 del 28/05/2008) venivano eseguiti n.2 pergolati disposti sul lato nord e sul lato ovest del fabbricato, su progetto del tecnico incaricato Ing. Giovanni Dell'Osso (Ordine degli Ingegneri di Lucca, n. 846).







3. Stato di fatto

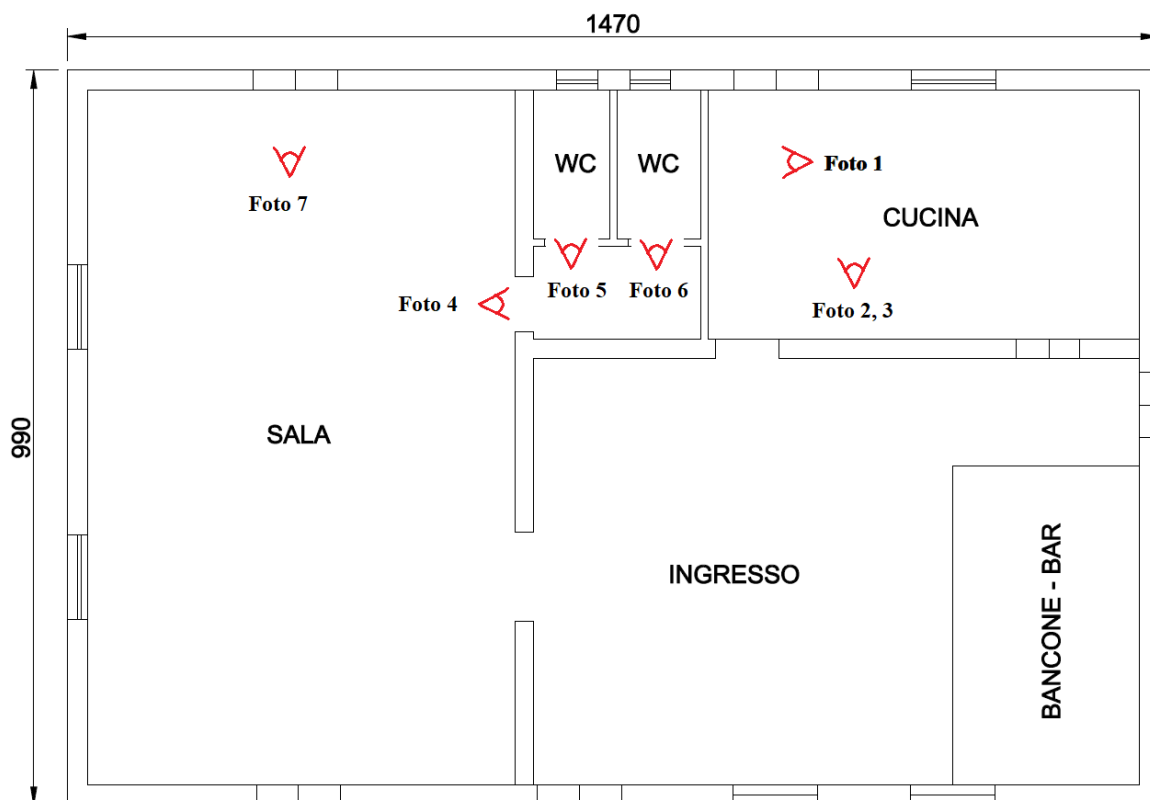


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

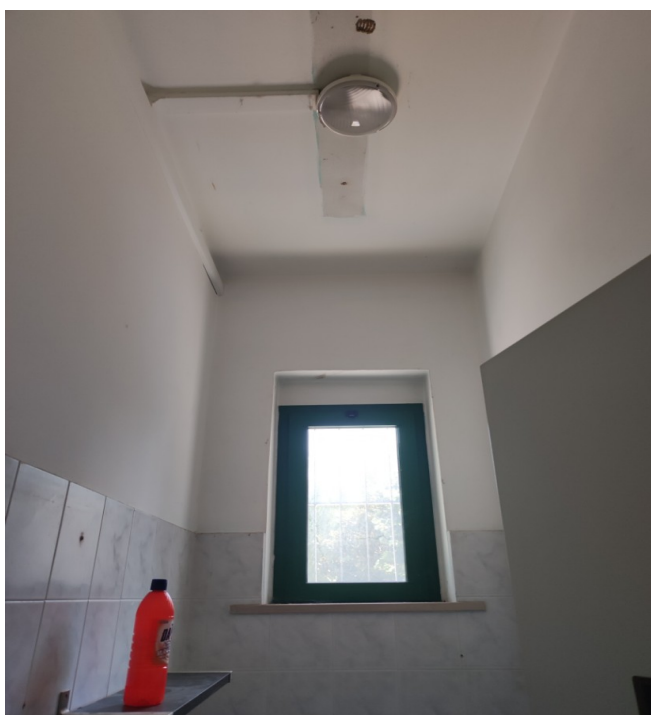


Foto 6



Foto 7

Attualmente l'edificio presenta delle criticità in relazione a:

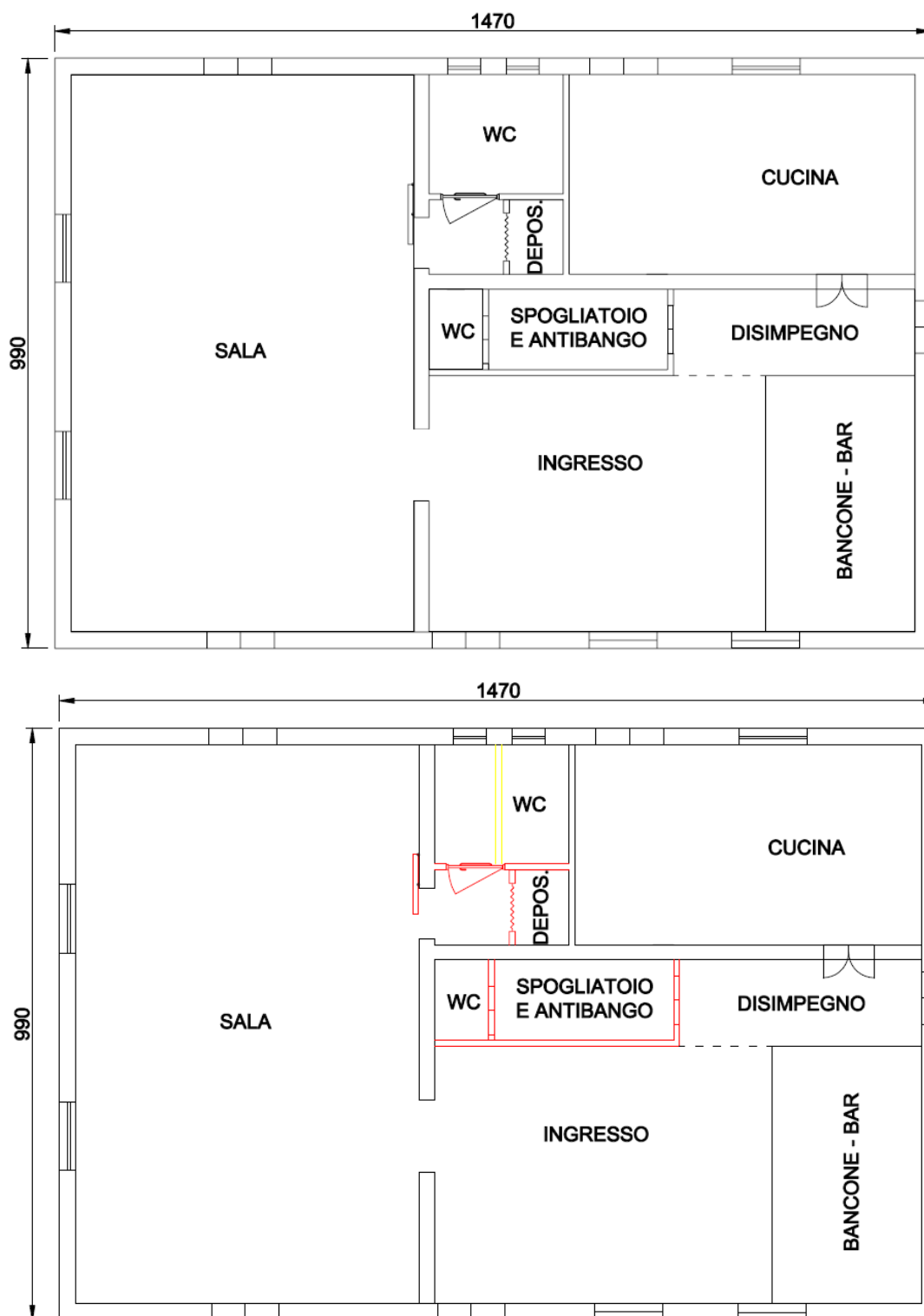
1. accessibilità e fruibilità in ottemperanza delle leggi relative all'abbattimento delle barriere architettoniche al fine di garantire la possibile fruizione dei servizi a tutti gli utenti.
2. adeguamento normativo e funzionale impianti;
3. approvvigionamento idrico;

Il fabbricato si presenta in buon stato di conservazione e non sono visibili infiltrazione o tracce di umidità. Dal punto di vista strutturale non si rilevano segni di cedimento o danni in evidenza.

L'impianto elettrico necessita di un parziale adeguamento normativo a livello di distribuzione primaria oltre ad interventi di manutenzione all'impianto terminale, ai corpi illuminanti e all'impianto di illuminazione di emergenza.

E' presente un impianto di climatizzazione invernale con ventilconvettori e con produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale alimentata da un deposito esterno di GPL da 1000 litri.

4. Stato di progetto



Demolizioni (giallo) e nuove costruzioni (rosso)

5. Documento di fattibilità tecnico-economica

Rispetto alle indicazioni e alle prescrizioni del DOCFAP suddetto, in questo lotto I non è possibile prevedere l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio.

Il quadro economico previsto dal DOCFAP è stato sostanzialmente confermato e si rilevano spostamento di risorse dalle somme a disposizione ai lavori di computo metrico, senza residui finanziari utilizzabili per le fonti rinnovabili.

6. Coordinamento della sicurezza

In considerazione della complessità dell'intervento e delle diverse categorie di opere da appaltare si ritiene indispensabile prevedere un coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione. L'attività di coordinatore della sicurezza nelle fasi di progettazione e di esecuzione è stata affidata all'arch. Barbara Bendinelli, funzionaria E.Q. dell'ufficio Edilizia Pubblica, Sportiva e Rigenerazione Urbana del Comune di Capannori.