



LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEGLI ALLOGGI DI VIA ANGELELLI

PNRR M5 - C2 - SUB.INVESTIMENTO 1.3. - HOUSING FIRST
CUP: G72F22000410006

committente:

Città di Castel Maggiore
3° Settore gestione del territorio
lavori.pubblici@comune.castel-maggiore.bo.it

Responsabile del 3° settore gestione del territorio

ing. Gianluca Malagò

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

collaboratori: ing. Gilda Bottacchiari

progetto impianti:

arch. Gabriele Zanarini

coordinamento sicurezza in fase di progettazione CSP:

arch. Giovanni Maini

PROGETTO ESECUTIVO

titolo: RELAZIONE TECNICA GENERALE

scala:

data: febbraio 2025

file:

EG-RG

1.	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA.....	2
1.1.	Ubicazione dell'intervento.....	2
1.2.	Inquadramento storico	2
2.	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	3
2.1.	Identificazione catastale e inquadramento urbanistico	3
2.2.	Precedenti edilizi e vincoli.....	4
2.3.	Autorizzazioni e pareri	4
2.4.	Analisi dello stato di fatto	4
2.5.	Interventi in progetto.....	5
2.6.	Dati dimensionali	6

1. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1.1. Ubicazione dell'intervento

L'intervento riguarda un fabbricato sito in Via Angelelli 2/1 nel comune di Castel Maggiore (BO). L'edificio è relativo all'ordinativo ACER 12369 del 12/08/2020 ed è individuato al Foglio 23, Mappale 10 del Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore.



Vista aerea del comune di Castel Maggiore (BO), con individuazione del fabbricato in esame

1.2. Inquadramento storico

Non sono reperibili notizie certe sull'epoca di costruzione del fabbricato: l'impianto storico del cimitero risale alla fine del 1800, poi successivamente ampliato, con gli ultimi interventi di addizione e ristrutturazione negli anni Sessanta ed Ottanta del secolo scorso.

Dalla tipologia e dalle tecniche costruttive utilizzate si può supporre che l'edificio sia stato edificato tra gli anni 20 e 40 del XX secolo, con rimaneggiamenti interni (impianto di riscaldamento, pavimentazioni, coibentazione etc.) attribuibili alla fine degli anni '90.

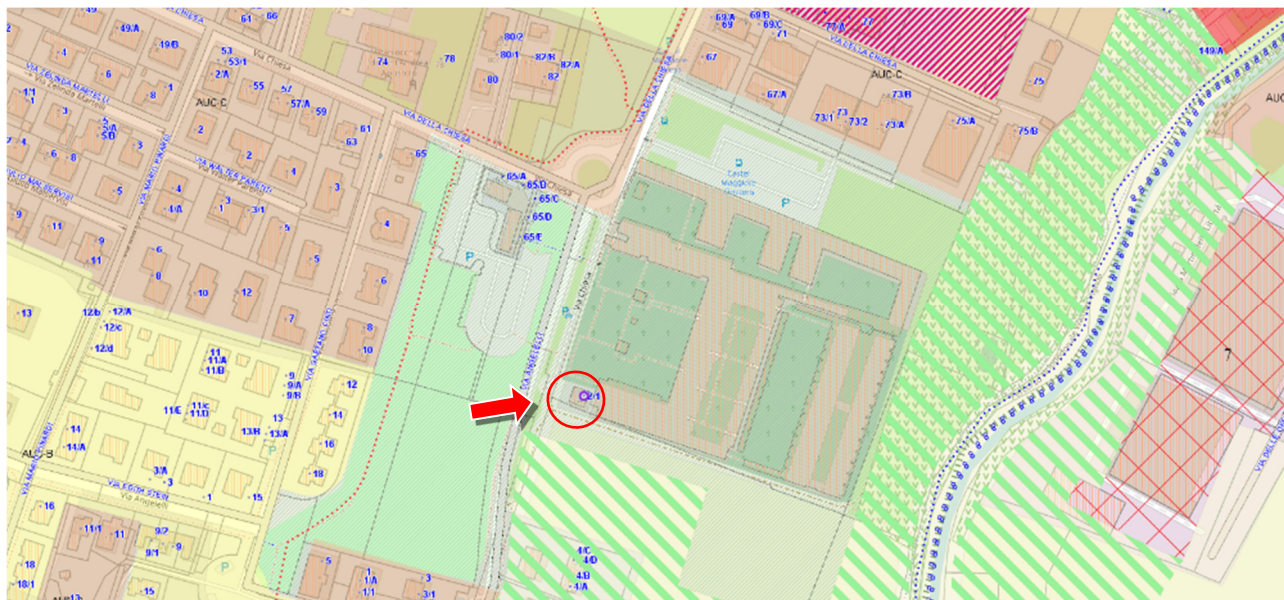
2. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

2.1. Identificazione catastale e inquadramento urbanistico

L'unità immobiliare oggetto degli interventi è classificata al catasto del Comune di Castel Maggiore (BO):

Foglio **23** – Mappale **10**

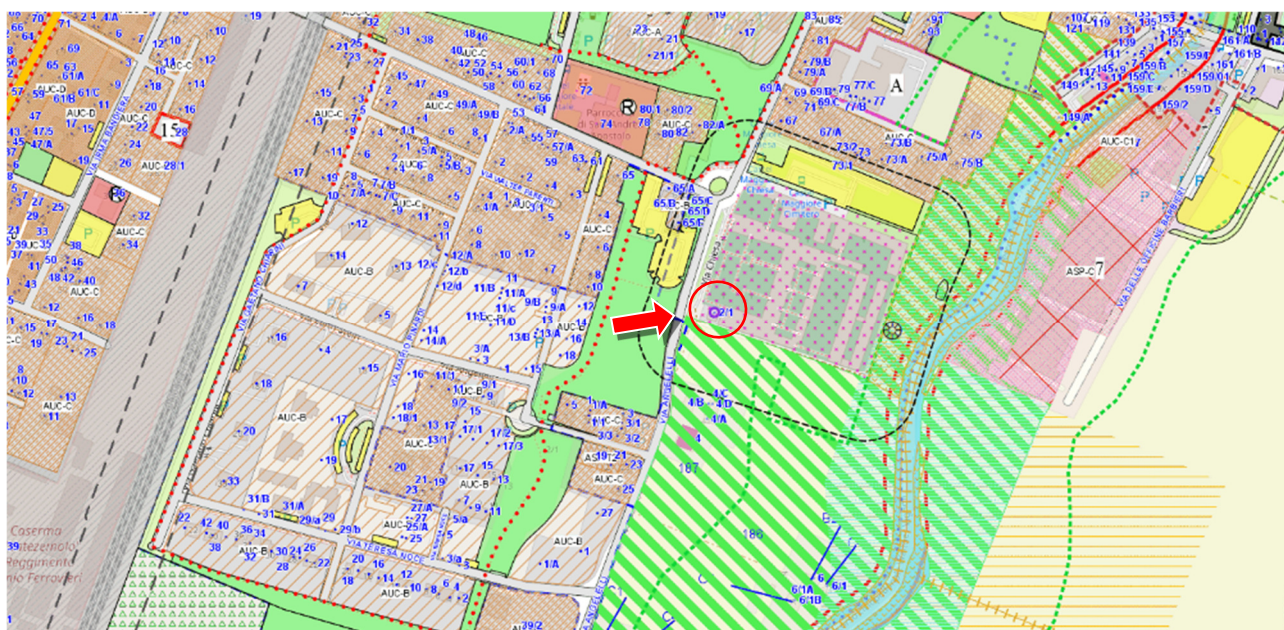
L'ambito di PSC su cui insiste il fabbricato è l'**Ambito per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti** e ricade all'interno della **"Sub-Unità di Paesaggio Locale 3 - Dosso della Galliera"**.



Estratto Mappa PSC

La "Sub-Unità di Paesaggio Locale 3 – Dosso della Galliera" è un'area fortemente urbanizzata a causa della presenza dei principali centri insediativi e di significative strutture produttive e di servizio, che si sono sviluppate a ridosso delle principali arterie di collegamento.

Nel vigente RUE l'area è classificata con destinazione d'uso **"Cimiteri"** (retino rosa); l'edificio, infatti, rientra all'interno del perimetro del Cimitero Comunale ed era in passato adibito ad abitazione del custode e negozio.



Estratto Mappa RUE

Gli edifici esistenti che rientrano all'interno della fascia di rispetto cimiteriale **possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**. Non sono ammesse nuove costruzioni, ad eccezione di manufatti destinati ad attività commerciali inerenti con la funzione specifica.

2.2. Precedenti edilizi e vincoli

La proprietà, ovvero il Comune di Castel Maggiore, non ha reperito alcun documento relativo ad interventi edilizi o trasformazioni, né documentazione relativa all'epoca dell'edificazione.

In data 20/10/2008, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha dichiarato l'intero **Cimitero Comunale di interesse storico-artistico**, ai sensi degli Artt. 10-12 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. Di conseguenza, per poter intervenire sull'immobile è necessario richiedere l'**autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza** della Città Metropolitana di Bologna.

Con una nota del 31/10/2008 si precisa, inoltre, che, sebbene l'immobile non presenti requisiti di interesse archeologico, **ogni progetto di ristrutturazione e/o trasformazione che comporti lavori di escavazione dovrà essere sottoposto ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna**.

In data 04.11.2024 la Soprintendenza ABAP per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara rilascia parere favorevole con richiesta di rispetto di alcune prescrizioni; in data 06.11.2024 la Soprintendenza Speciale per il PNRR

2.3. Autorizzazioni e pareri

Durante il processo progettuale è stata richiesta autorizzazione alla Soprintendenza ABAP.

In data 04/11/2024 la Soprintendenza ABAP per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara rilascia parere favorevole con richiesta di rispetto di alcune prescrizioni:

- le malte e gli intonaci siano di calce idraulica privi di cemento; gli intonaci siano apposti senza ausilio di guide;
- gli infissi esterni siano in legno;
- il restauro della copertura dovrà mantenere gli elementi lignei portanti in buono stato di conservazione. Le travi ammalorate irrimediabilmente, siano sostituite con elementi in legno massello lavorati ad uso fiume. Il manto di copertura sia in coppi di recupero e la linea vita non sia del tipo a paletto bensì a basso impatto visivo (ganci, rasocoppo, ecc.). I comignoli siano del tipo alla "bolognese";
- le caratteristiche, i dettagli, i materiali e la cromia della pensilina metallica dovranno essere illustrati in un progetto di approfondimento da sottoporre alla scrivente

In data 06/11/2024 la Soprintendenza Speciale per il PNRR autorizza le opere previste in progetto nel rispetto delle prescrizioni richieste dalla Soprintendenza ABAP.

In data 06/03/2025, in seguito ad approfondimento del progetto delle pensiline, la Soprintendenza ABAP rilascia autorizzazione ai lavori nel rispetto di prescrizioni:

- le cromie e le finiture dovranno essere concordate con questa Soprintendenza sulla base di apposite campionature da predisporre in situ

E' in fase di rilascio il parere per nuovo scarico di reflui in rete fognaria pubblica da parte di HERA; Prot. 0004801 del 21/02/2025. Eventuali integrazioni/modifiche dovranno essere recepite in fase di esecuzione dei lavori

2.4. Analisi dello stato di fatto

Il fabbricato è caratterizzato da una pianta di forma pressoché quadrata, di dimensioni 8,50x9,00 m ed è costituito da due piani fuori terra. L'altezza all'imposta della copertura è circa di 6,75 m.

L'edificio presenta una struttura portante in muratura, con paramento in laterizio faccia a vista, mentre la copertura è in travi di legno, con orditura secondaria in legno e tavolato e con manto di copertura in tegole

marsigliesi e colmi in coppi. I discendenti ed i canali di gronda sono realizzati in lamiera zincata; i canali di gronda sono fissati all'edificio mediante un elemento ligneo, lo sporto di gronda è tamponato con tavelloni appoggiati sulla modanatura in laterizio e sulla tavola in legno frontale.

Le aperture sono caratterizzate da infissi e scuri in legno, con inferriate metalliche al piano terra. Alcune aperture (sul fronte sud e sul fronte ovest) risultano tamponate, con finitura ad intonaco. Le porte interne sono in legno, mentre quelle esterne sono metalliche.

Una parte dei locali del piano terra era destinata ad attività commerciale, alla quale si accede da un portone metallico di grandi dimensioni posizionato sul fronte ovest. Sempre sulla stessa facciata è presente un secondo accesso, che dà direttamente sull'ingresso dell'appartamento. In particolare, al piano terra troviamo il negozio con locale sul retro, una cantina, la centrale termica (con accesso solo dall'esterno, sul fronte est), un disimpegno ed un locale di ingresso, dal quale si accede al vano scala che permette la salita al piano superiore. I locali al piano terra sono caratterizzati da disomogeneità nelle finiture; in particolare, i locali ad uso commerciale (negozio, retrobottega) e la centrale termica presentano una pavimentazione in battuto di cemento, la cantina presenta un pavimento in piastrelle ceramiche, mentre l'ingresso all'appartamento ed il locale di servizio sono caratterizzati da una pavimentazione in marmette di graniglia.

Al piano primo si sviluppa la restante porzione dell'appartamento; quest'ultimo è composto da: cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto. Tutti i locali del primo livello presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Il fabbricato si trova attualmente in stato di completo abbandono. Esternamente le murature si presentano in buono stato di conservazione, ma all'interno, nei locali al piano terra, sono visibili fenomeni diffusi di risalita capillare, muffe e scrostamenti. Gli sporti di gronda si trovano in cattivo stato conservativo, oltre al fatto che sul tavolato non è presente alcun tipo di guaina impermeabilizzante al di sotto delle tegole.

Anche gli infissi, gli scuri e le porte interne sono particolarmente datati e richiedono pertanto un intervento di restauro o sostituzione.

2.5. Interventi in progetto

Il progetto prevede la creazione di due distinte unità immobiliari, con conseguente rifunzionalizzazione dell'edificio, il quale sarà destinato solamente ad uso residenziale.

In particolare, l'**Unità Immobiliare 1** si svilupperà interamente al piano terra, con accesso da quello che era il portone di ingresso del negozio, e sarà costituita da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno ed una camera matrimoniale.

L'**Unità Immobiliare 2**, invece, presenta un ingresso con soggiorno al piano terra, mentre al piano primo troviamo una sala da pranzo con cucina, disimpegno, bagno, camera singola e camera matrimoniale.

Gli interventi previsti in progetto per la realizzazione delle due nuove unità immobiliari riguardano:

- Demolizione di alcune murature esistenti non portanti e realizzazione di nuove pareti in muratura per la definizione dei nuovi spazi;
- Demolizione della canna fumaria esistente e del manufatto in cemento posto sul fronte sud;
- Sostituzione di tutti gli infissi interni ed esterni e degli scuri, con conservazione delle facciate e delle bucatre esistenti, ad eccezione della porta di accesso all'ex centrale termica, che verrà tamponata e del ridimensionamento del portone di accesso all'ex-negozio e installazione di nuovi portoncini in legno;
- Restauro delle inferriate e dei parapetti in ferro;
- Modifica di alcune quote di pavimento dei locali controterra con la posa di vespaio areato;
- Demolizione e ricostruzione del manto di copertura e posa di nuovo tavolato in legno sopra all'esistente con inclinazione diagonale rispetto a quello esistente. Posa di nuova guaina impermeabilizzante. Sostituzione dei canali di gronda e discendenti con nuovi in acciaio zincato preverniciato;
- Ricostruzione di parte dello sporto di gronda attualmente ammalorato e con elementi caduti;
- Coibentazione in estradosso del solaio di sottotetto con pannelli isolanti;

- Installazione di nuova linea vita;
- Realizzazione di una pensilina metallica in corrispondenza delle porte di accesso ai due appartamenti;
- Rifacimento degli intonaci ammalorati e più in generale delle finiture interne, compresa la sostituzione dei pavimenti esistenti con nuovi, in gres porcellanato;
- Rifacimento di impianto elettrico, riscaldamento e idrico-sanitario. Rimozione dei vecchi corpi scaldanti e chiusura delle nicchie esistenti; installazione di nuovi corpi scaldanti, adeguatamente dimensionati in relazione ai nuovi locali creati. Rimozione e smaltimento dei vecchi sanitari. Installazione di due nuove caldaie a condensazione e pompe di calore per la produzione di acqua calda sanitaria;
- Rifacimento della rete di scarico esterna con realizzazione di nuovo allaccio in fogna, realizzazione di nuova distribuzione elettrica, speciali e adduzione acqua e gas.
- Realizzazione di nuova recinzione per il perimetro dell'area e cancello pedonale di accesso.

In generale, non si interviene sulle strutture e si conserva la scala esistente.

Relativamente agli impianti elettrici i due appartamenti saranno dotati di nuova fornitura BT e Quadro elettrico a valle del contatore, nuovo centralino, nuovo impianto citofonico, impianto di illuminazione e forza motrice, predisposizione per allacciamento di Fibra Ottica, nuovo impianto TV digitale e satellitare centralizzato.

Le due unità saranno dotate di nuovo generatore di calore autonomo, caldaia a condensazione e nuova pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria. L'intervento prevede anche il rifacimento sotto traccia di tutta l'impiantistica per il collegamento con i nuovi corpi scaldanti, verrà realizzata ex-novo anche la rete di adduzione dei servizi igienici, cucine e lavatrici.

Nel rispetto della normativa verrà realizzata la nuova rete del gas per l'alimentazione delle due caldaie e dei piani cottura.

2.6. Dati dimensionali

Tabella rapporti illuminanti e ventilanti e superfici:

	SU (mq)	S i	Sv	Ri	Rv
UNITÀ 1					
Soggiorno e angolo cottura	20,00	4,05	4,05	2/8	2/8
Disimpegno	3,50	1,90	1,90	4/8	4/8
Bagno	6,00	1,90	1,90	3/8	3/8
Camera	15,20	2,29	2,29	1/8	1/8
TOTALE	44,70				
UNITÀ 2					
Ingresso-soggiorno	13,70	1,90	1,90	1/8	1/8
Cucina-sala da pranzo	16,80	1,90	1,90	1/8	1/8
Disimpegno	8,60	1,90	1,90	2/8	2/8
Bagno	5,10	0,60	0,60	1/8	1/8
Camera 1	12,90	1,90	1,90	1/8	1/8
Camera 2	14,70	1,90	1,90	1/8	1/8
TOTALE	71,80				
TOTALE	116,50				

Il progettista

Arch. Gabriele Zanarini