



**Comune di Forlimpopoli**  
**Provincia di Forlì-Cesena**  
Piazza A. Fratti n.2 - 47034 Forlimpopoli (FC)

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO D'USO DELL'EDIFICIO,  
SITUATO IN CENTRO STORICO, VIA COSTA NN. 30-32-34, PER IL  
FUTURO TRASFERIMENTO DI ALCUNI UFFICI COMUNALI  
- CULTURA, TURISMO E SCUOLA -**

<p>PROGETTISTA</p> <p><b>Ph.D_Arch._Ing. Massimiliano Cantalupo</b> Ordine degli Ingg. di Forlì-Cesena n. 2168/A Ordine degli APPC di Forlì-Cesena n. 1398</p>	<p>PROGETTO</p> <p><b>Architettonico Esecutivo</b></p>
<p>RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO (R.U.P.)</p> <p><b>Arch. Raffaella Mazzotti</b> Responsabile del VI Settore EDILIZIA PRIVATA, TERRITORIO E AMBIENTE</p>	<p>DATA</p> <p><b>Ottobre 2019</b></p>

<p>RELAZIONE</p> <p><b>A.11</b></p>	<p>OGGETTO ELABORATO</p> <p><b>RELAZIONE TECNICA GENERALE</b></p> <p>NOTE</p> <p><b>A_Architettonico   S_Strutturale   I_Impiantistico</b></p>	<p>SPECIFICA</p> <p><b>A.r1</b></p>
-------------------------------------	--	-------------------------------------

## INDICE

<b>1.</b> Breve introduzione	Pag. 3
<b>2.</b> Illustrazione generale	Pag. 5
<b>3.</b> Individuazione catastale	Pag. 5
<b>4.</b> Zonizzazione urbanistica	Pag. 5
<b>5.</b> Descrizione sintetica dell'intervento	Pag. 6
<b>6.</b> Acque bianche, invarianza idraulica e smaltimento dei reflui domestici	Pag. 8

## 1. BREVE INTRODUZIONE

Con la partecipazione al BANDO RIGENERAZIONE URBANA – DGR 550/2018 per la RICHIESTA DI CONTRIBUTI PER FONDI FSC, l'Amministrazione Comunale di Forlimpopoli ha descritto, in modo analitico e dettagliato, gli Interventi e le Azioni che collaborano a comporre la Strategia di Rigenerazione denominata "**I'Asse Nord-Sud della qualità e del gusto**".

Gli Interventi, determinanti al perseguimento degli obiettivi individuati dall'A.C., seguono un ordine di priorità nella Strategia di Rigenerazione e vengono così identificati:

INTERVENTO 1 – priorità 1 – A BANDO RIGENERAZIONE URBANA  
Riqualficazione di via Costa I e II Lotto.

INTERVENTO 2 – priorità 2 – A BANDO RIGENERAZIONE URBANA  
Potenziamento Polo Artusiano.

INTERVENTO 3 – priorità 3 – A BANDO RIGENERAZIONE URBANA  
Rigenerazione area ex Orbat.

Opere di Urbanizzazione area di 30.000 mq per futuro Nuovo Istituto Alberghiero "Artusi".

INTERVENTO 4 – A BANDO CICLOVIE  
Progetto CICLO-BINARIO.

INTERVENTO 5 – A BANDO CICLOVIE  
Completamento Percorso Ciclo-pedonale via Emilia SS9.

In particolare gli scenari previsti dall'**INTERVENTO 2 – Potenziamento Polo Artusiano**, vengono come di seguito tratteggiati nel "Documento – Strategia per la Rigenerazione Urbana", dal quale se ne estrapola la descrizione:

*Lungo l'asse Nord-Sud, precisamente in via Costa nn. 30-32-34, proprio di fronte al complesso "Casa Artusi", sorge un fabbricato semi-abbandonato, da svariati mesi in vendita da parte del privato proprietario, articolato su tre livelli, piano terra ad uso negozi, piano primo e piano secondo ad uso abitativo (oltre ad un piano interrato alto 1,80 ml), per una superficie complessiva al lordo delle murature di circa mq 144.*

*Nella fase partecipativa, di approfondimento e analisi del progetto di strategia di rigenerazione, si è ravvisata l'opportunità di acquisire tale manufatto, in quanto la sua collocazione riveste un ruolo strategico per il rafforzamento del Polo Artusiano; una volta acquisito il bene dal soggetto privato, previa realizzazione di intervento di ristrutturazione edilizia, potranno essere trasferiti dalla Rocca di Forlimpopoli, alcuni uffici comunali, in particolare quelli riguardanti il settore cultura e del turismo, rafforzando la sinergia fra Casa Artusi e uffici comunali, in termini di efficacia ed efficienza.*

*Anche l'ufficio informazioni turistiche, attualmente ubicato nel complesso Casa Artusi su via Costa, verrebbe spostato nell'edificio da acquisire, così da mettere a stretto contatto la gestione back-office e quella front-office del servizio turistico comunale e "liberare" spazi all'interno del complesso Casa Artusi, da poter gestire secondo le esigenze.*

*Ulteriore conseguenza positiva di tale intervento, è rappresentata dalla possibilità, una volta liberati i locali della Rocca, di trasferirvi gli uffici dell'anagrafe comunale, attualmente ospitati nell'edificio a fianco alla Rocca, nella Loggia Beccheria.*

*In tal modo si potrebbe finalmente realizzare quel progetto che da tanti anni l'A.C. ha nelle sue priorità, di trasformazione dei locali della bellissima Loggia Beccheria in pubblico esercizio, ristorante, da assegnare in concessione per la sua gestione tramite bando, valorizzando così l'edificio di valore storico monumentale e rivitalizzando la Piazza Pompilio, garantendo al contempo al Comune un vantaggio economico, dato dalla messa a reddito dell'edificio Loggia Beccheria.*

*La valorizzazione del centro storico passa anche dalla riqualificazione di aree ad uso commerciale; il Comune di Forlimpopoli ha recentemente presentato la candidatura ad un altro Bando Regionale, ai sensi della LR 41/97 art. 10, con un "Progetto di Valorizzazione e Riqualificazione di Aree Commerciali e Mercatali", di cui all'Azione 2 dell'art. 5 della DGR 1199/2018, proponendo un intervento su Piazza Pompilio e sull'altra Loggia che sia affaccia sulla Piazza, la Loggia della Misura.*

*La proposta oggetto del Bando LR 41/97 consiste nell'acquisto e l'installazione di un nuovo manufatto ad uso "edicola giornali e riviste", da posizionare in Piazza Pompilio, così da "liberare" la Loggia della Misura dall'edicola oramai desueta e riportare alla "libera fruizione" dei cittadini la stessa, con la possibilità di allestire con tavolini e sedie per i clienti, l'area della Loggia, valorizzando così le attività commerciali esistenti e il centro storico che le ospita.*

*Sommando quindi le azioni proposte, prima nel Bando di Valorizzazione Commerciale LR 41/97 e ora nel Bando di Rigenerazione Urbana, si completa il quadro di riqualificazione e valorizzazione commerciale che l'A.C. intende attuare.*

*Infine, si fa presente che il Comune di Forlimpopoli ha presentato una proposta anche al Bando Regionale di cui alla LR 40/98, riguardante proprio il Polo Artusiano, in particolare proponendo il Restauro dell'Isolato dei Servi all'interno del complesso di Casa Artusi, con consolidamento del Campanile della Chiesa e l'efficientamento energetico della zona del Chiostro con sostituzione degli infissi (Del. GC n. 100 del 04/09/2018).*

Con la Delibera CC n. 13 del 25/03/2019 il Comune di Forlimpopoli ha avviato l'iter per attuare l'INTERVENTO 2, approvando l'acquisizione dell'immobile di proprietà privata ubicato in via Costa nn. 30-32-34 e in data 24/05/2019 tale edificio è stato acquisito in proprietà comunale, con atto a rogito del Notaio Luca Ciambrelli, rep. 1295, racc. 1110.

A seguito dell'acquisizione al patrimonio comunale di detto immobile si procede alla redazione del progetto definitivo di ristrutturazione e cambio d'uso dell'edificio, per portare a termine, con la futura realizzazione delle opere previste, la quota di rigenerazione urbana attesa da questo intervento.

## 2. ILLUSTRAZIONE GENERALE

La **Ristrutturazione Edilizia con Cambio d'Uso** dell'edificio ad oggi destinato ad "abitazione di tipo economico" e "negozi e botteghe" sito a Forlimpopoli, in centro città, in via Andrea Costa identificato dai civici 30, 32 e 34 consentirà il futuro trasferimento di alcuni uffici comunali (cultura, turismo e scuola) presso la nuova sede, come in precedenza anticipato.

L'immobile, di forma rettangolare si colloca nell'angolo formato dall'incrocio di via Costa con via Sendi e l'ingresso, per ogni civico, è affacciato direttamente su via Costa ed è da questa direttamente raggiungibile dal marciapiede pubblico.

Del fabbricato in oggetto non è stato possibile reperire alcun precedente autorizzativo presso gli archivi comunali, in quanto la costruzione dello stesso è avvenuta in data anteriore al primo settembre 1967 e non sono mai state presentate successive pratiche edilizie. L'unica documentazione ufficiale è costituita dalle planimetrie catastali n. 740, 741 e 742 depositate in data 25/09/1962; si è quindi redatto un accurato rilievo geometrico dello "stato di fatto" che rappresenta, pertanto, la consistenza dei luoghi e il loro stato legittimo.

## 3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto d'intervento è censito al catasto fabbricati del Comune di Forlimpopoli (FC) come segue:

- Foglio 19, Particella 180, Subb. 4, 5, 6.

## 4. ZONIZZAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto d'intervento ricade nel tessuto del centro storico, come definito dal Regolamento Urbanistico Edilizio vigente; dalla cartografia di R.U.E. non emergono particolari vincoli e l'ipotesi progettuale **RISULTA** essere **CONFORME** alle previsioni urbanistiche vigenti, in quanto la categoria d'intervento è quella della ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3.6

comma 7 p.to 5) | comma 15 p.to c) delle NTA del PSC vigente e il cambio d'uso dell'edificio da negozio/residenza ad uffici comunali è ammesso dall'art. 3.6 comma 12 delle stesse norme.

## 5. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

L'edificio oggetto di Ristrutturazione Edilizia, porzione d'angolo di un isolato urbano del centro storico della città di Forlimpopoli, è composto da quattro livelli fuori terra e da un piano interrato; la sagoma, in pianta, al piano terra è inscritta in un rettangolo di dimensioni 13,30 x 4,60 ml circa, mentre ai piani superiori la dimensione planimetrica aumenta, grazie ad uno sbalzo del fronte su via Costa, arrivando a 13,35 x 5,15 ml circa.

Il vano scala, pressoché centrale rispetto alla distribuzione degli altri ambienti, collega tutti i piani e divide in due ali l'edificio. Attualmente la destinazione d'uso dei piani è la seguente:

- \_ interrato destinato a cantine, con altezza di 1,80 ml;
- \_ terra ad uso negozi, con ingresso diretto dal marciapiede di via Costa e altezza di 3,20 ml;
- \_ primo e secondo destinati ad abitazione, con altezza di 2,90 ml;
- \_ copertura piana ad uso terrazzo.

La struttura, a setti portanti in muratura, è caratterizzata da muri perimetrali a due teste, dello spessore di 32 cm, e da due pareti ad una testa che confinano il vano scala e fungono da controventi strutturali; i solai, in latero-cemento, sono posati con orditura che segue le due pareti del vano scala, secondo la direzione di minima luce.

Dovendo trasformare da negozi/abitazione ad uffici comunali l'immobile, l'intervento prevede, in prima istanza, l'inserimento di un nuovo vano ascensore che, al pari dell'attuale vano scala, consenta il collegamento di tutti i livelli garantendo il requisito di accessibilità dell'edificio pubblico; a tale opera si affianca la realizzazione di due cavedi tecnici a supporto della nuova impiantistica. L'ascensore viene localizzato planimetricamente nell'angolo in alto a sinistra rispetto all'ingresso e alle scale, così da poter essere facilmente raggiungibile, dal marciapiede pubblico, anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria/sensoriale; i cavedi sono posti a ridosso delle due pareti del vano scala, in posizione baricentrica rispetto alla pianta.

Al piano interrato l'altezza utile viene portata a 2,00 ml, tramite scavo e formazione di una nuova soletta strutturale gettata ad una quota superiore al piano di posa delle fondazioni; i vani qui ricavati saranno utilizzati in parte a servizi (locale server e locale pulizie) e in parte ad archivio.

Al piano terra i due vani principali, corrispondenti ai due negozi, sono collegati al vano scala grazie all'apertura di due porte, una per locale, che permettono la connessione diretta con l'ingresso e con gli altri piani. Per contenere macchine e canalizzazioni impiantistiche di progetto, l'altezza utile viene ribassata a 3,00 ml con la costruzione di un controsoffitto e di velette in cartongesso opportunamente predisposte. I nuovi ambienti così ottenuti saranno destinati ad uffici (*Info Point* e Turismo).

Ai piani primo e secondo, la demolizione delle tramezzature interne e il loro riposizionamento consente di definire una nuova distribuzione degli spazi che saranno destinati ad uffici (scuola) e servizi igienici; alla ri-sagomatura delle aperture esistenti (chiusura delle nicchie dei radiatori, nuova spigolatura e sostituzione delle banchine) si associa la formazione di due nuove aperture, allineate sui due piani, nel fronte prospiciente via Sendi, al fine di garantire i requisiti igienico sanitari richiesti per gli uffici localizzati in quest'ala. In corrispondenza dei disimpegni, dei pianerottoli di sbarco ai piani delle scale e dei servizi igienici l'altezza attuale è ribassata a 2,50 ml, tramite il posizionamento di una controsoffittatura in cartongesso che accoglie le nuove componenti impiantistiche.

L'ultimo livello, raggiungibile con il vano scala e con il nuovo vano ascensore, verrà in parte destinato ad area tecnica/logistica, nella quale sono posizionate tutte le macchine necessarie al corretto funzionamento impiantistico dell'immobile, ed in parte a terrazza verde, ombreggiata da una pergola realizzata con una struttura metallica intelaiata, sulla quale sono installati dei pannelli fotovoltaici; i parapetti esistenti, in cls a vista, sono risanati e portati ad altezza di norma grazie all'inserimento di un corrente metallico perimetrale.

L'intervento edilizio comprende, altresì, la rimozione dei sanitari, la demolizione di pavimentazioni, rivestimenti, intonaci e massetti e la sostituzione con nuovi "strati funzionali" di completamento e nuovi materiali di finitura, nonché alcuni interventi locali sulle strutture (murature e solai) come meglio definito dal progetto strutturale. Gli impianti tecnici (elettrico, idraulico, termo-sanitario) vengono integralmente smantellati e sostituiti da impianti di nuova generazione, opportunamente dimensionati e conformi alle normative vigenti. Al posto degli infissi esistenti sono posati in opera nuovi infissi performanti in PVC e avvolgibili in alluminio coibentato; sull'involucro dell'edificio si interviene con l'installazione di un nuovo cappotto termico dello spessore di 3 cm, come consentito dalle normative comunali in centro storico, per contribuire, seppur in minima parte, all'abbattimento delle dispersioni termiche e al raggiungimento dei requisiti previsti dalle vigenti norme in materia di risparmio energetico.

Il volume terminale dell'edificio, costituito da vano scala, vano ascensore e disimpegno di collegamento tra i due, è rivestito, in facciata e copertura, con lastre graffate in alluminio preverniciato tipo PREFALZ, posate su idoneo supporto, che conferiscono ai fronti rigore tecnico e compositivo, sottolineando l'aspetto tecnologico delle parti.

Nel prospetto lungo via Costa, inoltre, l'attuale gelosia in laterizio che nasconde le finestre del vano scala è sostituita da un nuovo *brise soleil* metallico, atto a garantire adeguata schermatura agli infissi retrostanti e pensato per alloggiare le guide nelle quali far scorrere un telo, srotolabile elettricamente, che può fungere da *totem* espositivo, sul quale sarà possibile eseguire video proiezioni.

Infine, per i prospetti prospicienti via Costa e via Sendi si prevede l'inserimento di una pensilina metallica, a protezione delle vetrine degli uffici e della porta d'ingresso, e la pulizia delle porzioni di facciata rivestite in mattoni a vista, corrispondenti al piano terra dell'edificio, alle quali,

per omogeneità visiva con l'immobile adiacente, non è possibile applicare il sopra citato cap-potto termico.

Si sottolinea che data la conformazione architettonico/strutturale dell'agglomerato edilizio e la collocazione nel tessuto storico dell'edificio, la dimensione del vano scala esistente non consente la realizzazione di rampe con larghezza di 120 cm, come previsto per gli edifici pubblici; si mantiene quindi inalterata la dimensione attuale, pari a 105 cm per rampa. Allo stesso modo non si varia l'altezza utile di 2,90 ml dei piani primo e secondo, nelle porzioni destinate ad uffici, essendo impossibile raggiungere i 3,00 ml previsti dalla normativa. Ulteriore deroga, infine, è dettata dalla posizione strutturale dei solai e dai fili fissi delle forature di facciata: l'altezza del parapetto delle finestre viene lasciata alla quota attuale di 92 cm, pur essendo inferiore a quella prevista dalla normativa vigente.

## 6. ACQUE BIANCHE, INVARIANZA IDRAULICA e SMALTIMENTO DEI REFLUI

Il fabbricato in oggetto, essendo inserito all'interno di un'area urbanizzata, risulta essere dotato di terminale di scarico per le acque bianche e nere (fognature separate).

Le acque bianche, opportunamente raccolte dalla copertura del vano scala/ascensore e dai terrazzi piani, sono avviate alle colonne di scarico. Dal piede dei pluviali sono canalizzate mediante idonea rete con tubazioni in Pvc; questa, dal pozzetto generale di fine linea esistente, posto sul marciapiede pubblico, scarica tramite un tratto finale di tubazione di diametro  $\varnothing$  200 nella linea bianca della fognatura pubblica sotto strada, in via Andrea Costa.

Per quanto riguarda l'invarianza idraulica, vista la completa saturazione del lotto di progetto che coincide con la sagoma dell'edificio (centro storico), non si ha variazione di impermeabilizzazione dei suoli e quindi non deve essere realizzato un volume di accumulo per la raccolta delle acque piovane ai fini del soddisfacimento della stessa; perciò per l'immobile in progetto non occorre procedere al calcolo e alla verifica con la formula proposta dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino.

Le acque nere provenienti dal locale pulizie, dai bagni, dal locale ristoro e dal terrazzo in copertura (reflui di tipo domestico) sono convogliate in un pozzetto desaponatore/degrassatore (acque grigie) e in un pozzetto d'ispezione (colonne nere dei bagni). Da questi tramite una linea con tubazioni in Pvc di adeguato diametro e idonea ventilazione sono avviate al Sifone Firenze, posto all'interno di un pozzetto esistente collocato in strada, dal quale tramite un tratto finale di tubazione di diametro  $\varnothing$  160 sono convogliate alla linea nera della fognatura pubblica sotto strada, in via Andrea Costa.

Secondo quanto stabilito dal Regolamento ATO 8 del Gestore del Servizio Idrico Integrato (G.S.I.I.), considerando un numero massimo di dipendenti comunali insediato di 10 unità lo scarico in oggetto comporterà un numero di abitanti equivalenti pari a **4**.



Il pozzetto desaponatore/degrassatore è stato quindi dimensionato in funzione di questa potenzialità dell'insediamento, con un volume di capienza idoneo come previsto dal regolamento ATO 8 sopra citato.

Il tutto come meglio indicato e rappresentato negli elaborati grafici denominati:

*Tavola A.1 | STATO di FATTO.*

*Tavola A.2 | STATO di PROGETTO.*

*Tavola A.3 | STATO COMPARATIVO.*

*Tavola A.4 | D.P.R. 380/2001 – L. 13/89 – D.M. 236/89.*

*Tavola A.5 | RETE FOGNARIA: ACQUE BIANCHE – NERE.*

*Tavola A.6 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.*

*Tavola A.7 | ABACO degli INFISSI ESTERNI.*

*Tavola A.8 | ABACO degli INFISSI INTERNI.*

*Tavola A.9 | STRATIGRAFIE delle PARTIZIONI OPACHE VERTICALI e ORIZZONTALI.*

*Tavola A.10 | SEZIONE TRASVERSALE \_ DETTAGLIO COSTRUTTIVO.*

Forlimpopoli, Ottobre 2019.

Il R.U.P.

Il Progettista

---

**Arch. Raffaella Mazzotti**

---

**Ph.D\_Arch.\_Ing. Massimiliano Cantalupo**