

RELAZIONE PER VALUTAZIONE PRELIMINARE

Oggetto: Opere di ristrutturazione edilizia per unità immobiliare residenziale in fabbricato sito in via Cesare Battisti 10 in centro storico a Rubiera.

Committente: Sig. Lusvarghi Gianni

1) Inquadramento

L'unità immobiliare residenziale oggetto della presente si trova in via Cesare Battisti 10 a Rubiera (RE), è identificata catastalmente al FG 24 e Mapp 307, mentre da un punto di vista autorizzativo è stata riscontrata a seguito di regolare accesso agli atti la presenza di una Concessione per costruzione edilizia al n° 127 del 1979.

La suddetta concessione del 1979 venne autorizzata ma non fu rilasciata, conseguentemente non vennero realizzati i lavori di ristrutturazione del fabbricato ivi descritti, il quale veniva già allora descritto come malsano e inabitabile.

Lo stato legittimato relativo a questa unità immobiliare è quindi da considerarsi quello presentato come stato di fatto all'interno della partica del 1979;

il fabbricato è stato sottoposto ad un rilievo strumentale che ne ha restituito con maggiore precisione lo stato di fatto attuale il quale risulta rispondente allo stato legittimato.

Dal punto di vista normativo l'edificio in oggetto è definito dal RUE come "edificio di valore storico testimoniale" soggetto quindi a interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo (RVC) così come indicato nella tavola RUE1 e nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 31.5.4 dell'allegato R1 del RUE.

L'unità immobiliare attualmente disabitata ha destinazione residenziale e ciò risulta compatibile con gli usi consentiti: la ristrutturazione manterrebbe invariata la destinazione d'uso.

Si allega documentazione fotografica attestante lo stato di fatto e il precario stato di conservazione delle strutture e dei locali.

2) Caratteristiche dei fabbricati e degli interventi

L'oggetto di intervento è una unità immobiliare che ricade in un complesso storico che insieme ad altre unità forma una cortina edilizia continua su via Cesare Battisti.

Le unità così definite costituiscono il portico a piano terra destinato a pubblico passaggio dal quale vi sono gli accessi alle differenti proprietà.

L'immobile in questione è in particolare intercluso tra altri due, si trova in posizione centrale e ha quindi un affaccio diretto su via Battisti mentre i restanti affacci sono sul retro: il piano terra e il primo piano affacciano sul cortile interno mentre il piano sottotetto ha attualmente un affaccio sul retro in direzione dell'area cortiliva del cinema Excelsior.

La proprietà è ascrivibile a un lotto di tipo gotico formato da 2 piani fuori terra ed un sottotetto, dotato di una piccola porzione di cortile interno, in parte di proprietà e adiacente a quello del civico confinante.

Le facciate sono in mattoni originari non intonacati e oltre la porzione originaria dell'edificio di forma rettangolare e allungata, sono stati aggiunti nel tempo alcuni bassoservizi che si affacciano sul cortile interno, mentre la parte sotto al portico è intonacata.

Al piano terra si trova l'ingresso unitamente a locali destinati a soggiorno e cucina, e un locale cantina-ripostiglio (dotato di un vano ricavato sotto al solaio per alloggiare piccioni) che garantisce accesso al piccolo cortile di proprietà e al wc esterno.

Una ripida scala in legno porta al primo piano il quale è dotato di un disimpegno e due locali destinati a stanze da letto mentre una ulteriore scala a pioli conduce al piano sottotetto utilizzato a ripostiglio e "piccionaia".

Al primo piano oltre ai locali destinati a stanze da letto si trova anche un piccolo vano di altezza modesta e copertura inclinata (hmin 1,58 m, h max 1,96 m) che definisce esternamente un piccolo volume, il quale si estende per meno della metà della copertura dell'ultima stanza di piano terra. Si ritiene che questo volume, il quale attualmente ha parte delle pareti verticali crollate e sostituite da assi di legno e struttura di copertura in materiale di fortuna, possa essere stato edificato in un secondo momento rispetto al fabbricato principale, configurandosi come un piccolo servizio igienico "al piano", in supplemento rispetto a quello esterno di tipo tradizionale che è situato a piano terra come da consuetudine storica.

Sul cortile interno le murature in laterizio del fabbricato oggetto di intervento sono in parte intonacate, ma per la maggior parte con paramento murario in vista: il bassoservizio esterno destinato a wc presenta una copertura in coppi, mentre il locale cantina a piano terra è coperto con lastre ondulate in fibrocemento.

La copertura principale del fabbricato è a due falde, con struttura lignea e copertura in coppi di cui se ne riscontra la vetustà, così come di tutte le strutture lignee presenti.

Il progetto di ristrutturazione edilizia in oggetto si propone di rendere i locali abitabili secondo gli attuali standard igienico sanitari e di consolidare la struttura nel suo insieme, attraverso il recupero sia strutturale che funzionale dell'unità salvaguardando gli elementi di interesse ancora presenti senza aumento di volume.

Dal punto di vista operativo si progetta di demolire i solai esistenti e ricostruirli ad una altezza congrua a rendere abitabili il piano terra e primo mantenendo il volume attualmente presente: questo tipo di intervento verrà svolto con massima cura senza intaccare le pareti verticali comuni alle unità confinanti e intervenendo allo stesso tempo nel consolidare le stesse, così come per la facciata.

GEOMETRA SIMONE CASTAGNETTI

GRAPHITESTUDIO PROGETTAZIONE – via Fontanelli 10, 42121 Reggio Emilia – s.castagnetti@graphitestudio.it –
tel. 340.1353445

Oltre alle opere interne di cui sopra si intende demolire la copertura in fibrocemento del locale attualmente destinato a cantina così come il piccolo volume presente al primo piano (vedi foto n° 10-16-17 della relazione fotografica) e sostituirli con una unica copertura piana al locale di piano terra che si conformerà come un balcone accessibile dalla stanza da letto del primo piano.

Il nuovo balcone risulterà in pianta corrispondente all'area della stanza demolita sommata all'ingombro della copertura del piano sottostante.

Si ritiene che il volume corrispondente al piccolo vano attualmente destinato a ripostiglio di dimensioni 0,96x 1,7m oltre a non avere le caratteristiche attuali per essere fruibile in maniera razionale, sia una superfetazione che rende meno omogeneo il fabbricato peggiorando anche la visuale dei fabbricati confinanti.

Il balcone in progetto andrebbe quindi a sostituire un oggetto incongruo dal punto di vista tipologico e costruttivo ripulendo la facciata e contribuendo al miglioramento del decoro dell'edificio, sia a servizio dell'unità immobiliare oggetto d'intervento sia a beneficio delle unità prospicienti e con esso confinanti.

L'eliminazione di questo elemento incongruo contribuisce a ricompattare la superficie coperta dell'unità immobiliare e al riordino funzionale dell'area del cortile interno.

Si specifica inoltre che questo tipo di intervento non configura aumento di superficie utile nè coperta perché tiene conto della porzione attualmente già costruita.

La struttura e il manto di copertura principale verranno inoltre smantellati e ricostruiti mantenendo la stessa inclinazione e andamento, avendo cura di riposizionare i coppi originali dove possibile.

Nella ricostruzione della copertura sul lato interno del fabbricato, parte di essa verrà modificata per permettere la creazione di un terrazzo in tasca, rendendo così maggiormente luminoso e vivibile il locale studio all'ultimo piano e la scala di collegamento tra i piani sfruttando una superficie che, se coperta, sarebbe in gran parte inferiore a 180 cm di altezza risultando così non abitabile.

Il suddetto terrazzo non avrebbe un affaccio sulla strada principale mantenendo quello già esistente sul retro del fabbricato e la sua creazione mantiene sostanzialmente inalterata la sagoma esterna dell'edificio il cui volume rimane coerente rispetto a quello attualmente esistente.

Trattasi di un tipo di intervento già presente all'interno del centro storico di Rubiera, ad esempio su via Terraglio in corrispondenza con piazza XXIV Maggio dove è stato creato un terrazzo in copertura, che in questo caso specifico inoltre affaccia sulla pubblica via.

Si sottolinea inoltre che con l'intervento in progetto la quota di imposta del sottotetto non verrebbe modificata, mentre verrebbe solo aumentato lo spessore del pacchetto di copertura per rispondere alla normativa vigente in materia di risparmio energetico.

Sulla facciata principale dell'edificio sono attualmente presenti due aperture al piano sottotetto: si prevede di ridimensionare la maggiore delle due riportandola alla stessa altezza di quella adiacente così da rendere il prospetto

più omogeneo. Questa modifica non va a peggiorare l'abitabilità dei locali visto che il vano a cui appartengono queste finestre è destinato a soffitta, tuttavia, sulla falda verso via Battisti, si installeranno due lucernari così da dotare di aerazione e illuminazione naturale tutti i locali del sottotetto, anche quelli non utili.

Analogamente sui fronti interni verranno ridimensionate alcune aperture per regolarizzarne la distribuzione e migliorare la fruibilità degli spazi interni.

L'intervento di ristrutturazione proposto mira quindi a migliorare l'abitabilità dell'unità immobiliare e a consolidarla dal punto di vista strutturale senza aumento di volume lordo.

Rubiera, li 27-07-2021

Geom. Simone Castagnetti



GEOMETRA SIMONE CASTAGNETTI

GRAPHITESTUDIO PROGETTAZIONE – via Fontanelli 10, 42121 Reggio Emilia – s.castagnetti@graphitestudio.it –
tel. 340.1353445