

Arch. Andrea Solmi

Ordine Architetti PPC RE n. 803

P. IVA 02561110350

C.F. SLMNDR83A15H223G

42048 Rubiera RE, via Trieste n. 3

PHONE 329 1005228

E MAIL andrea.solmi@gmail.com

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

valutazione preventiva

Via Trieste n. 6

F. 24, M. 20

DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio residenziale posto in via Trieste 6 oggetto del presente progetto è una porzione terra cielo in centro storico. E' libero su due lati (fronte strada e cavedio sul retro), è parzialmente adiacente ad altri fabbricati che compongono la corte interna a Sud (altra proprietà) ed è in aderenza al fabbricato lato Nord. E' strutturalmente indipendente e in uno stato conservativo tale da richiedere un intervento globale di ristrutturazione.

Il fabbricato è sottoposto a vincolo di RUE "edificio di valore storico testimoniale, ristrutturazione con vincolo conservativo RVC (Art. 31.5.4 delle norme edilizie).

L'edificio è di edificazione ad ora non datata ed è stato successivamente oggetto delle seguenti trasformazioni:

- comunicazione opere n. 56 del 1986;
- autorizzazione edilizia n. 151 del 1987;
- comunicazione opere n. 138 del 1987;
- concessione edilizia n. 206 del 1987;
- autorizzazione edilizia n. 297 del 1990.

Le opere inerenti alle pratiche menzionate, oltre a modifiche precedenti e ancora parzialmente riconoscibili, hanno modificato in maniera rilevante la conformazione degli ambienti e del fabbricato stesso. Le relazioni con i fabbricati adiacenti risultano alterate e le originarie funzioni modificate e adattate nel tempo. In particolare il piano primo è stato oggetto di ammodernamenti e numerose modifiche alle ripartizioni interne. Negli ambienti interni al piano terra, soprattutto nei locali accessori, si sono mantenuti alcuni caratteri e materiali originali, mentre i locali su strada sono mutati nel tempo. Il piano sottotetto è visibilmente inalterato, oggetto solo di alcune riparazioni locali e di interventi di rinforzo alla copertura. Il fronte strada, dai caratteri e dalle finiture semplici, è stato nel tempo modificato con la realizzazione del portone del garage e il tamponamento di porte e finestre.

Il fabbricato attualmente è composto da n. 2 unità abitative su più livelli e da locali accessori al piano terra e sottotetto.

Al piano terra si trovano i locali accessori quali cantine e garage, una porzione di una unità abitativa (le sole camere da letto) e locali di uso comune come la lavanderia.

Il piano primo, con accesso da scala a rampa unica, ospita i restanti locali dell'unità abitativa del piano terra e, con accesso dal cavedio esistente, ospita l'altra unità abitativa.

Il piano sottotetto è composto da due ambienti a uso comune e riceve luce principalmente dal lucernario che ricalca il cavedio sottostante.

PROGETTO

La composizione planivolumetrica e il contesto articolato rendono complesso il progetto di recupero e ristrutturazione del fabbricato. Gli ambienti e le funzioni attuali, non in linea con le moderne esigenze dell'abitare, necessitano di una profonda trasformazione; il fine è quello di ottimizzare gli spazi e di riqualificare l'intero fabbricato salvaguardando gli elementi e le strutture rilevanti dal punto testimoniale e storico. La valorizzazione degli elementi di interesse storico e l'inserimento di strutture con spazi moderni definiscono il progetto preliminare sviluppato.

Fattori quali il lato completamente cieco, il lato sul retro a formare uno stretto cavedio con il fabbricato confinante, il lato SUD che affaccia su cortile di altra proprietà e la profondità rilevante del fabbricato, obbligano, in fase di progettazione, a soluzioni complesse e volutamente forzate. Le scelte progettuali fatte mirano al miglior benessere abitativo e a sfruttare al meglio elementi quali luci, vedute, strutture e spazi esistenti.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Progetto di ristrutturazione di edificio con vincolo RVC. Recupero del sottotetto ai fini abitativi, creazione di unità abitativa monolocale al piano terra, realizzazione autorimessa e inserimento vano ascensore. Modifiche interne. Riapertura di

finestre esistenti e parziale riapertura di cavedio esistente. Opere strutturali e riqualificazione energetica globale.

Si riportano di seguito, per macro interventi, gli elementi principali del progetto.

CREAZIONE DI UNA NUOVA UNITA' ABITATIVA

Al piano terra viene creata una nuova unità abitativa monolocale in corrispondenza dei locali lavanderia e ripostiglio, considerati e legittimati come superficie utile esistente e consolidata nel tempo. Il locale di vita principale presenta, in via preliminare, rapporti RAI > 1/16. L'impossibilità di aprire ulteriori finestre (lato cortile confinante con altra proprietà e lato cavedio sul retro) esclude ulteriori interventi; considerando i locali abitativi funzionalmente esistenti il progetto è comunque migliorativo rispetto alla situazione esistente. Si riservano ulteriori proposte e modifiche per migliorare illuminazione e ventilazione, anche sulla base di suggerimenti o indicazioni comunali. In ambito storico e di vincoli oggettivi vengono normalmente tollerati requisiti igienico sanitari inferiori a quanto stabilito dal DM 5 luglio 1975. I locali abitativi al piano terra così impostati, con doppio affaccio e con la possibilità di accesso sul cavedio retrostante ad uso esclusivo, permettono il recupero di ambienti non più utilizzabili allo scopo originario e la valorizzazione degli elementi e dei materiali di interesse storico.

INSERIMENTO DI GARAGE E APERTURA PORTONE DI ACCESSO

I locali al piano terra denominati "letto" non si ritengono recuperabili ai fini abitativi in quanto porzione di una unità al piano superiore, con accesso solo dall'ingresso comune e con veduta direttamente su strada (senza privacy). Si propone di eliminare le stanze da letto e inserire una doppia autorimessa aprendo sul fronte strada il portone di accesso, indicativamente specchiato rispetto all'esistente. L'inserimento dei posti auto permette di soddisfare il requisito (vedi art. 17.3 delle norme di RUE) del reperimento di almeno un PP (posto auto pertinenziale) per l'alloggio in progetto. L'impossibilità di realizzare posti auto esterni e l'oggettiva mancanza di parcheggi nei centri storici rendono l'intervento migliorativo per la viabilità e assicurerebbe un posto auto in autorimessa per ogni

unità abitativa finale. Dal punto di vista compositivo, come leggibile dagli elaborati di progetto, la nuova apertura non stravolge il prospetto su strada e tende a bilanciare il prospetto rendendolo più regolare.

INSERIMENTO VANO ASCENSORE

Viene inserito un vano ascensore (senza fossa e senza locale macchina) a servizio del fabbricato, di accesso comune al piano terra e con sbarco (con chiave) ai piani superiori, esclusivi delle unità abitative. Il vano ascensore è inserito in ambienti e in corrispondenza di solai senza valore testimoniale.

APERTURA DEL CAVEDIO ESISTENTE FINO AL PIANO TERRA

Il cavedio esistente al piano primo (con luce direttamente dalla copertura) ha attualmente funzione di ballatoio distributivo e si affacciano su di esso locali abitativi. In progetto si propone di riaprire il cavedio fino al piano terra, mantenendo la stessa sagoma. Questo intervento, eseguito direttamente al piano terra sul lato cieco, permette di migliorare l'illuminazione e la ventilazione generale del fabbricato. Attualmente il piano terra, per sviluppo e conformazione, risulta scarsamente illuminato nella parte centrale.

Si ritiene plausibile l'opera proposta in quanto, dal rilievo degli impalcati del solaio del piano primo e come riscontrabile dalla documentazione fotografica, il solaio del cavedio attuale risulta essere realizzato con travi "di recupero" di forma irregolare e di tipologia differente da tutti i restanti solai del fabbricato. Si ipotizza quindi che il cavedio in origine fosse esistente al piano terra.

Il cavedio, già finestrato, si ritiene possa andare in deroga per le distanze minime finestrate (Art. 24.5 RUE) in quanto appunto esistente; l'intervento propone semplicemente di prolungare fino al piano terra il vuoto esistente.

UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO

In progetto si propone di destinare il piano primo ad unica unità abitativa con accesso dal disimpegno comune e con secondo accesso, esclusivo, tramite ascensore. I locali con affaccio sul cavedio esistente, ricavati dai locali esistenti,

mantengono le aperture già legittimate e svolgono la funzione di locali accessori all'abitazione.

RECUPERO DEL SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI E INSERIMENTO TERRAZZA A TASCA

La seconda unità esistente verrà ricomposta interamente nel locale sottotetto attraverso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della L.R. n. 11 del 1998. L'unità ha accesso dalla scala esclusiva dal piano primo e dall'ascensore. Saranno realizzati lucernari in falda. E' in progetto una terrazza a tasca sul lato Ovest, per migliorare la vivibilità degli ambienti e permettere la creazione di uno spazio esterno abitabile. In termini di distanze dagli altri fabbricati si ritiene possibile la sua realizzazione in quanto di fatto si interviene sulla copertura, arretrando il fronte ed effettuando un intervento migliorativo nel rapporto tra i fabbricati esistenti.

Il cavedio centrale esistente sarà parzialmente tamponato e parzialmente attrezzato con vetrate, che non concorrono al raggiungimento dei requisiti igienico sanitari richiesti.

In funzione dei livelli e dei pacchetti costruttivi esecutivi (che si andranno ad approfondire nella fase successiva) è ipotizzabile che si ricorra se necessario, come ammesso dalla stessa L.R. n. 11 del 1998 e dalla L.R. n. 15 del 2013, all'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto.

Contestualmente si procederà, per soddisfare i requisiti di rendimento energetico, all'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura, in applicazione dell'articolo 11, comma 2, della L.R. n. 15 del 2013.

PROSPETTO SU STRADA

Si propone, oltre agli interventi prima descritti, la riapertura di finestra esistente tamponata al piano primo (sono fisicamente visibili i segni sull'intonaco pur non essendo direttamente riscontrabile dalle fotografie allegate, numerose ma in qualità necessariamente ridotta). Si presenta, al fine di una ricomposizione regolare della facciata, l'ipotesi di uniformare al piano sottotetto la dimensione dei

finestrini, attualmente tutti diversi tra loro. L'allargamento dei finestrini minori migliorerebbe la "veduta" dell'unità ricavata al piano sottotetto. Nel prospetto su strada è stato ad ora inserito un rialzo della linea di gronda dovuta a un possibile inserimento di cordolo strutturale o altro elemento di irrigidimento della copertura con funzione legante. L'inserimento, che non comporta una maggiore altezza del fabbricato, porterebbe indicativamente la copertura alla stessa altezza del fabbricato vicino. L'intervento proposto, eventuale, è da valutare in termini di fattibilità con la Commissione Qualità.

CONCLUSIONI

Il progetto, sostanzialmente, si pone l'obiettivo ristrutturare e rendere idoneo all'abitare moderno il fabbricato, recuperando e valorizzando gli elementi storici. Nonostante i vincoli di forma e di distanze dai fabbricati confinanti si propongono soluzioni progettuali mirate al benessere abitativo. Vengono conservati gli elementi di interesse e i materiali significativi. Si procede sull'intero fabbricato con interventi strutturali e con la riqualificazione energetica.

Visti il tema complesso, i numerosi aspetti progettuali e normativi applicati, si rimane a disposizione per colloquio e per incontro con la Commissione Qualità Architettura Paesaggio e con i dirigenti di settore.

Rubiera, 27.12.2021

Il tecnico incaricato
Arch. Andrea Solmi
elaborato firmato digitalmente