

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA PER RICHIESTA VALUTAZIONE PREVENTIVA

INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO

TERRA-CIELO SITO IN VIA EMILIA EST N. 3 – RUBIERA (RE) 42048

ANALISI STORICO MORFOLOGICA

Il compendio immobiliare oggetto d'intervento è sito in Via Emilia Est n.3 nel centro storico del Comune di Rubiera e risulta composto da due corpi di fabbrica separati collegati da una scala interna sita nel cavedio interno posto fra i due fabbricati.



Vista aerea del compendio immobiliare d'intervento

Per comodità si denominerà fabbricato A l'edificio posto direttamente su Via Emilia Est e fabbricato B l'edificio posto sul retro al quale è possibile accedere anche da Via della Libertà (laterale Nord di Via Emilia est) tramite passo carraio posto sulla medesima via.

Da tale passo carraio si accede ad un cortile interno di proprietà, mentre l'accesso pedonale dell'intero compendio è sito nel sottoportico direttamente su Via Emilia Est.

A tale proposito si allega la rielaborazione della vista aerea in cui si evidenziano i vari spazi/immobili che compongono l'oggetto di intervento

LEGENDA

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 1. NUCLEO STORICO | 5. CAVEDIO |
| 2. VANO SCALA | 6. CORTILE |
| 3. PICCIONAIA | |
| 4. NUCLEO STORICO PIU' RECENTE | |

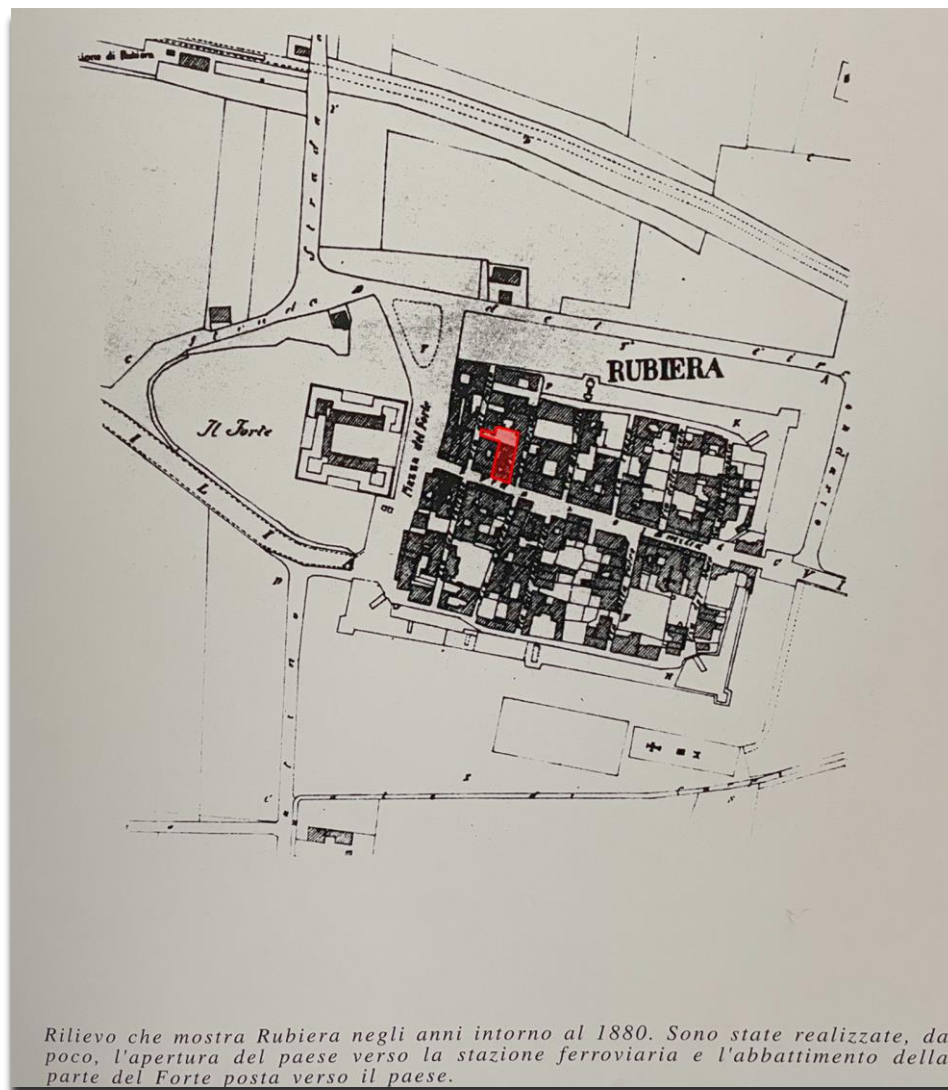


[illegible]

Agli inizi del XVII il paese si presentava ancora ben chiuso e fortificato dalle mura perimetrali, internamente lo sviluppo degli edifici si sviluppava già sulla via Emilia e sulle vie laterali perpendicolari alla stessa.

Nel corso degli anni l'impianto murario esterno ha subito modifiche e rimaneggiamenti fino ad arrivare ad essere parzialmente inglobate dalle costruzioni già intorno alla metà del XIX secolo (vedi immagine). La disposizione urbanistica interna alle mura rimane sostanzialmente invariata mentre si assiste ad una progressiva saturazione dei lotti alternata alla presenza di diversi cortili/giardini interni.

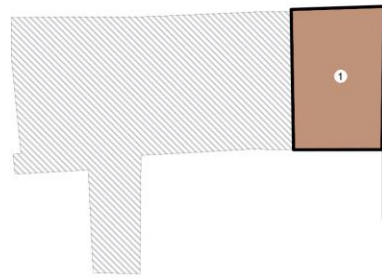
Si allega planimetria risalente al 1880 in cui si evince che lo stato dei luoghi relativamente all'oggetto d'intervento era già sostanzialmente allineato con la situazione attuale.



Rubiera – Evoluzione di un paesaggio – Andrea Di Paola

A tale proposito si è cercato di capire il possibile sviluppo nel corso degli anni dei vari corpi di fabbrica che compongono il compendio immobiliare, elaborando una schema planimetrico che si allega di seguito.

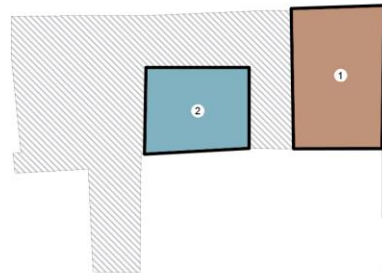
SVILUPPO STORICO DEL LOTTO



VIA EMILIA

A

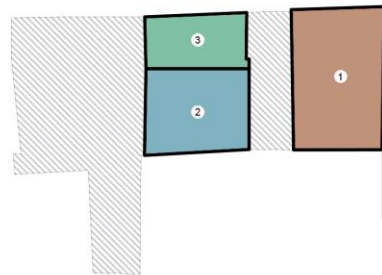
NASCITA DEL NUCLEO STORICO IL QUALE RISALE AL XV/XVI SECOLO



VIA EMILIA

B

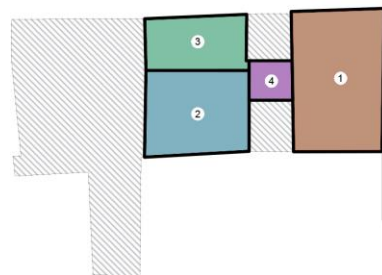
VIENE REALIZZATO IL PRIMO VOLUME IN AGGIUNTA AL NUCLEO STORICO DI PRIMO IMPIANTO



VIA EMILIA

C

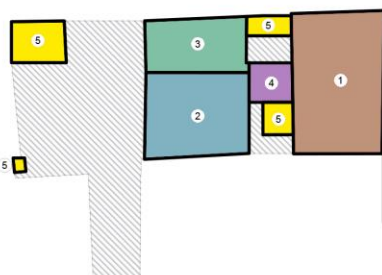
VIENE REALIZZATO IL SECONDO VOLUME IN ADIACENZA A QUELLO DENOMINATO CON IL NUMERO "2"



VIA EMILIA

D

VIENE REALIZZATO IL VOLUME OSPITANTE IL VANO SCALA CON FUNZIONE DI COLLEGAMENTO E DISTRIBUZIONE TRA IL VOLUME DEL NUCLEO STORICO E I DUE VOLUMI CITATI AI PUNTI "B" E "C".



VIA EMILIA

E

VENGONO REALIZZATI NEGLI ANNI PIU' RECENTI DIVERSI VOLUMI DI UN SOLO PIANO FUORI TERRA AD USO PERTINENZIALE E DI SERVIZIO

Appare evidente che nel corso degli anni sono state realizzate diverse aggiunte e sottrazioni: la piccionaia posta in corrispondenza della scala interna, la demolizione di una parte di copertura del fabbricato B per la creazione di un terrazzo, la realizzazione nel cortile interno di volumi destinati a servizi igienici collegati ai negozi posti a piano terra e diversi posizionamenti delle bucatore a seguito dei mutamenti funzionali della destinazione interna dei locali e di esigenze proprie dell'utilizzo dei fabbricati.

Appare estremamente difficile stabilire le date di tali modifiche, in quanto sviluppatesi nel tempo, si ritiene comunque che dal dopoguerra in poi non siano state apportate mutamenti sostanziali ai volumi interni e alla disposizione delle bucatore.

A livello urbanistico, la conformazione attuale risulta congrua in quanto oggetto di condono e pratiche edilizie che ne hanno legittimato la consistenza.

Si evidenzia inoltre, in virtù della diversa quota della copertura che il fabbricato B possa essere stato composto da due corpi di fabbrica distinti collegati fra loro tramite interventi edilizi successivi, oppure a seguito di un crollo della copertura possa essere stata ricostruita ad una quota inferiore.



Vista parziale prospetto su cortile interno

Ad oggi quindi il compendio immobiliare risulta così articolato:

Fabbricato A – Edificio in linea porticato posto in fregio alla via Emilia.

Fabbricato B – Edificio in linea non porticato in fregio al cortile interno separato dal fabbricato A da un cavedio interno su cui insiste il volume della scala che collega i due edifici.

Cortile sul retro - posto sul retro al quale si accede da Via della Libertà su cui insistono una autorimessa esterna e un piccolo locale destinato a servizio igienico esterno.

L'accesso pedonale a tutto il compendio è sito nel sottoportico, dal quale attraverso un angusto corridoio si arriva alla scala di collegamento che in modo abbastanza rocambolesco consente di passare dal fabbricato A al B sebbene i livelli di piano fra i due edifici siano completamente diversi, come è ben visibile dalle sezioni rappresentanti lo stato di fatto.

La considerazione di cui sopra porterebbe a pensare che i due fabbricati siano stati realizzati in epoche differenti o comunque siano stati edificati separatamente e solo successivamente collegati tramite la scala interna oppure che in seguito ad un crollo di una porzione di copertura sia stata ricostruita ad una quota differente.

Si ritiene quindi che sia il fabbricato A che il B fossero dotati di scala interne ai rispettivi volumi probabilmente demolite per lasciare spazio al nuovo corpo scale posto nel cavedio.

Come precedentemente riportato la presenza della scala nel cavedio non appare come l'unico intervento di modifica della morfologia originale (vedi volumi destinati ai servizi igienici relativamente ai negozi posti a piano terra) ma sicuramente appare come il più impattante.

A livello di destinazione d'uso ad oggi gli immobili risultano suddivisi nel seguente modo:

Fabbricato A

- piano terra- ingresso, tre unità immobiliari ad uso commerciale/direzionali;
- piano primo- una unità ad uso residenziale (appartamento);
- piano secondo – sottotetto (pertinenza):

Fabbricato B

- piano terra- autorimesse e locali servizio;
- piano primo- due unità ad uso residenziale (appartamento);
- piano secondo- due unità ad uso residenziale (appartamento);
- piano terzo- una unità immobiliare destinata a piccionaia (appartamento);
- area cortiliva sul retro con autorimessa esterna in corpo di fabbrica separato:

A livello urbanistico, la conformazione attuale risulta congrua in quanto oggetto di condono e pratiche edilizie che ne hanno legittimato la consistenza.

Dal punto di vista architettonico esternamente ed esternamente gli edifici non si evidenziano elementi di pregio tali da esigerne la conservazione fatto salvo per la facciata ed il porticato su Via Emilia Est che dovrà essere conservato con le attuali caratteristiche morfologico/architettoniche.

PROPOSTA PROGETTUALE

A livello urbanistico/normativo il progetto proposto consiste essenzialmente in un restauro e risanamento conservativo del complesso immobiliare finalizzato alla realizzazione di alloggi a piano primo e secondo e locali commerciali/direzionali a piano terra.

L'impostazione generale, a livello di destinazioni d'uso dei locali, appare essenzialmente allineata alla situazione attuale.

Si confermano gli spazi commerciali/direzionali e l'ingresso nel sottoportico su Via Emilia Est (a fronte degli attuali tre spazi commerciali ne restano solo 2), le autorimesse con accesso carrabile da Via Della Libertà e le unità immobiliari residenziali poste a piano primo e secondo in numero uguale all'esistente (ad oggi 5 unità immobiliari-in progetto 5 unità immobiliari di cui 1 come recupero a fini abitativi di volume del sottotetto).

Nello specifico i locali risulteranno suddivisi nel seguente modo:

Fabbricato A

- piano terra- ingresso, vano scala con ascensore , due unità immobiliari ad uso commerciale/direzionali con anti e zona servizi igienici;
- piano primo- una unità ad uso residenziale (appartamento);
- piano secondo – una unità ad uso residenziale (appartamento):

Fabbricato B

- piano terra- due autorimesse, disimpegno, due cantine e spazi comuni:
- piano primo- due unità ad uso residenziale (appartamento):
- piano secondo- una unità ad uso residenziale (appartamento):
- area cortiliva sul retro con autorimessa esterna in corpo di fabbrica separato e due posti auto coperti da un pergolato esterno.

Si mantiene di conseguenza lo stesso carico urbanistico senza aumento degli standard di dotazioni territoriali, ma verranno comunque soddisfatti i requisiti relativi agli spazi comuni ed ai parcheggi pertinenziali.

A livello volumetrico/dimensionale, operando in centro storico, non vengono alterate le altezze in gronda dei fabbricati esistenti e si procede al contrario con l'eliminazione di volumi incongrui.

A livello architettonico, dopo una attenta analisi della stato dei luoghi e della morfologia degli edifici, si sono focalizzati gli interventi di seguito elencati:

1 –Ridefinizione volumetrica del cavedio interno sito fra i corpi di fabbrica principali attraverso l'eliminazione di alcuni volumi quali piccionaia(posta a piano terzo) e servizi igienici del locale commerciale posto a Ovest;

2-Riposizionamento della scala con aggiunta dell'ascensore, ad oggi inserita nel volume centrale del cavedio, all'interno del corpo di fabbrica principale, denominato fabbricato A;

3- Rifacimento del volume centrale, che ad oggi ospita la scala, tramite materiali leggeri e trasparenti (acciaio e vetro) al fine di alleggerire l'ingombro dello stesso e consentire maggior afflusso di luce naturale per il i fronti interni. Nel quale verranno inserite passerelle metalliche per collegare fra i due fabbricati;

4-Leggero allargamento dell'accesso pedonale posto nel sottoportico, e del percorso per raggiungere il vano scala/ascensore;

5-Ridefinizione delle bucature dei prospetti che insistono sul cavedio interno e sul cortile posto sul retro. Posizionamento in copertura di entrambi i fabbricati di lucernari a soddisfare le esigenze areo-illuminanti delle unità immobiliari poste a piano secondo dei rispettivi fabbricati;

6- Ridefinizione della quota interne dei solai relativamente al solaio fra piano primo e secondo per il fabbricato A (ai fini di consentire il recupero del sottotetto a fini abitativi) e delle quote interne del fabbricato B. Mantenendo naturalmente invariato il solaio tra piano terra e prima del fabbricato A in quanto solaio che stabilisce il livello del sottoportico;

7-Realizzazione di un pergolato nel cortile interno a copertura dei posti auto pertinenziali;

8-Restauro del prospetto su Via Emilia Est in sintonia con il piano del colore del 1989 e progetto di riqualificazione dei porticati del 1997.

L'impostazione generale di progetto si prefigge l'obiettivo di "avvicinare" il più possibile la morfologia dei corpi di fabbrica alla situazione volumetrica storicizzata composta da due edifici paralleli, attraverso l'eliminazione di volumi incongrui formatisi negli anni per necessità di utilizzo e dal rifacimento dell'elemento di collegamento interno del cavedio che costituirebbe l' unico

elemento architettonico di modernità, con funzione di collegamento, filtro ed elemento di cucitura fra i due edifici storici.

Funzione di collegamento che rimarrebbe essenzialmente invariata rispetto all'attuale.

Particolare attenzione è stata posta alla progettazione del vano scala-ascensore-passerelle di collegamento.

La sfida progettuale consisteva nel riuscire a collegare i due fabbricati, con solai posti a livelli differenti tramite un unico corpo scala ed ascensore.

Si è pensato quindi ad un ascensore con doppio ingresso angolare in grado di "abbattere" con un ingresso i dislivelli propri del fabbricato A e con un secondo ingresso intermedio, posto circa a metà rispetto al dislivello dei solai del fabbricato A, quelli propri del fabbricato B.

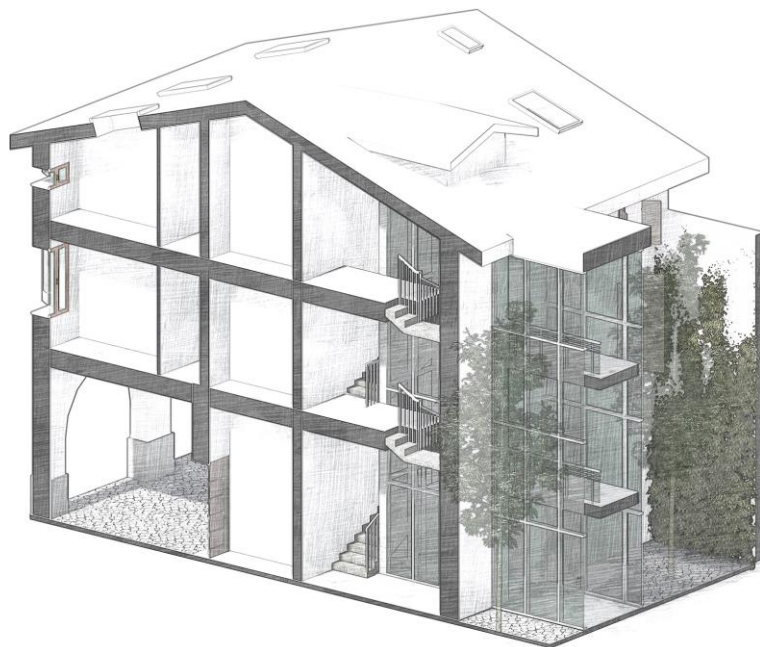
Dallo sbarco intermedio dell'ascensore attraverso le passerelle di collegamento inserite nel volume in metallo e vetro centrale si arriva alle quote di piano del fabbricato B ed agli accessi delle unità immobiliari residenziali poste a piano primo e secondo.

Il volume centrale diventa un vero e proprio elemento di svincolo collegando attraverso percorsi coperti e chiusi fra i piani terra, primo e secondo dei due corpi di fabbrica principali.

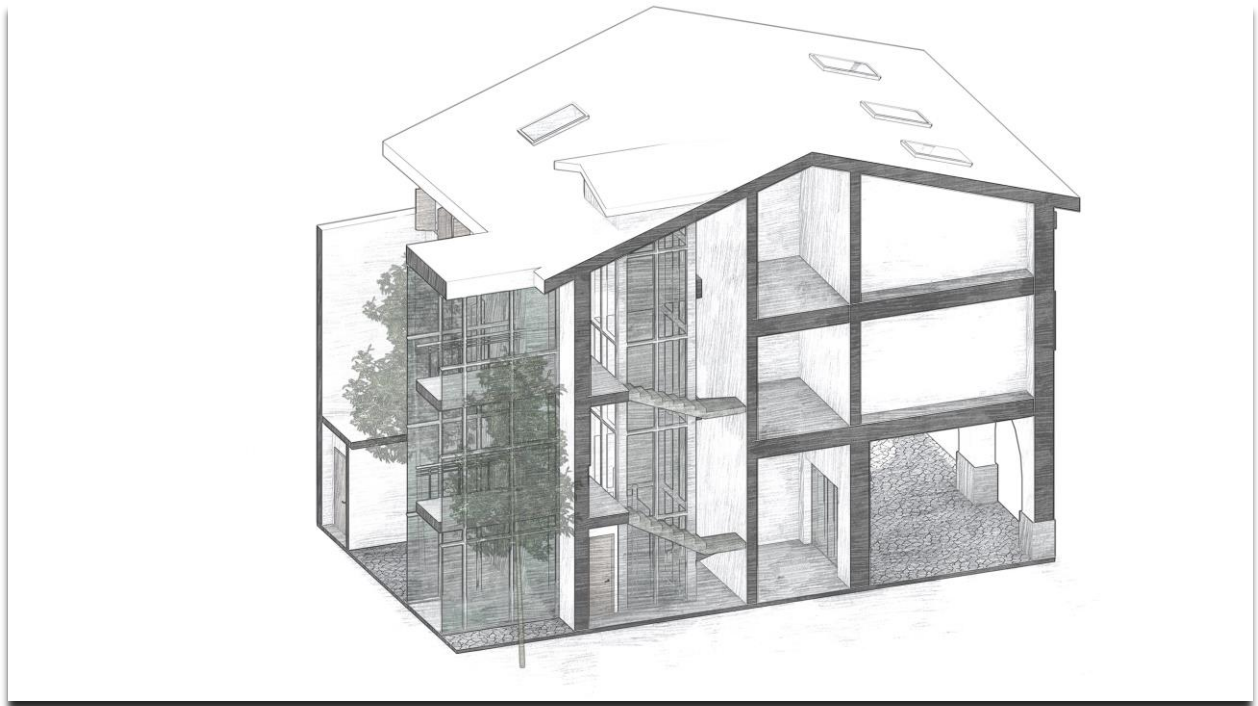
Per il fine corsa del solo ascensore, oltrepassando il limite delle coperture del fabbricato A, si propone un volume regolare di forma moderna in sintonia con il corpo metallico centrale.

Per le finiture degli elementi metallici si propongono effetti tipo Corten o tinte tipo "Marrone marmo antico" integrati alle tamponature vetrate.

A titolo esemplificativo si allegano alcune immagini finalizzate alla maggior comprensione dell'intervento progettuale, le caratteristiche di finitura dell'elemento di collegamento in vetro verranno definite nelle tavole di progetto in modo maggiormente accurato:



Sezione 1



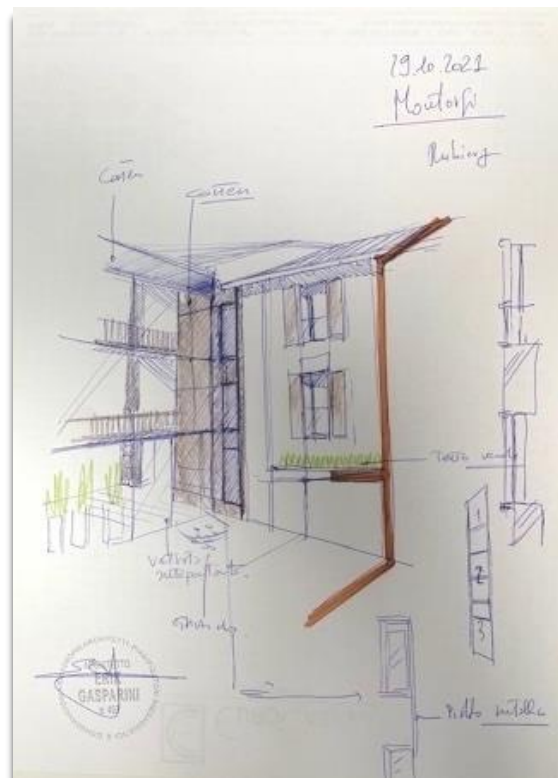
Sezione 2



Sezione 3



Sezione 4



Schizzi di progetto

Per quanto riguarda i materiali si propongono elementi tipici della tradizione o meglio in sintonia con le normative comunali per il centro storico:

- Solai in legno;
- Coperture lignee;
- Scuri e infissi in legno;
- Pluviali, canali di gronda e scossaline in rame;
- Vetrine metalliche per i locali posti nel sottoportico;
- Elementi lapidei per pavimentazione cavedio e cortile sul retro;
- Paramenti esterni intonacati;
- Possibili sagramatura nelle pareti perimetrali di confine;
- Portoni garage in legno/metallo;
- Vano ascensore interno con struttura metallica e tamponamenti in vetro.

In particolare il il sottoportico si seguirà il piano inserito nel progetto di riqualificazione dei porticati del 1997 che prevedeva l'utilizzo di pietra di Prun rosa (rosa Verona) per la pavimentazione con bordature in corrispondenza degli archi in pietra di Prun bianca (bianco Verona).

Per le finiture, coloriture e altro elementi di definizione progettuale si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Strutturalmente la strategia d'intervento si articola sul mantenimento in essere di tutti i muri perimetrali, in quanto elementi di contropinta e sostegno dei fabbricati confinanti ed sul rifacimento di tutti i solai orizzontali fatta eccezione per il solaio del sottoportico che verrà consolidato sulla quota attuale.

Naturalmente verranno demolite e ricostruite le coperture di entrambi i fabbricati e si metteranno in opere anche opere di fondazione nel rispetto della normativa sismica vigente.

Rubiera, Li 04/01/2022

Il tecnico

Arch. Erik Gasparini

