

INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO SISMICO EDIFICIO BARCHESSA CON CAMBIO USO AD ABITAZIONE, posta in RUBIERA, Via Tre Case 4

RELAZIONE TECNICA

Confini

confini: via Tre Case, particella 358 e particella 342 di altre proprietà.

Descrizione Catastale

Il bene in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rubiera (RE) al foglio 15 particella 315 subalterno 6, posto in Rubiera RE, Via Tre Case 4; trattasi di un fabbricato con pregressa funzione rurale ad un solo piano fuori terra censito presso il Catasto come bene collabente F2.

Situazione Urbanistica

Trattasi di fabbricato ex rurale allo stato collabente, F2, costruito antecedentemente al 1942, attualmente ricadente all'interno della zona TR3 - "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" (Art.40.8 del vigente RUE).

Da una ricerca agli atti comunali, non si rinvenivano documentazioni relative al fabbricato Barchessa, mentre si sono trovate le licenze di costruzione dei bassi servizi aderenti alla Barchessa (non oggetto di intervento), e precisamente:

- Licenza per costruzione n. 1965-59 e relativa Autorizzazione di Abitabilità prot. 3531/66, riferita alla tettoia di servizio adiacente alla Barchessa;
 - Licenza per costruzione n. 1968-61 e relativa Agibilità prot. 170/71, riferita al basso servizio adiacente la Barchessa;
- Inoltre :
- il deposito di una Valutazione Preventiva prot. 15193/10.10.1 relativa alla richiesta di recupero dei fabbricati non più funzionali all'attività agricola con funzione abitativa e autorimesse, demolizione di porzioni incongrue e nuova costruzione di piscina privata; con esito positivo
 - Comunicazione per la realizzazione di recinzione provvisoria pec del 24-04-2021 n. 05443

Descrizione dell'immobile allo stato di fatto

Il fabbricato, una tipica costruzione della campagna reggiana, di tipo Barchessa, con funzione di riparo per le attrezzature e per il fieno.

Il fabbricato presenta una struttura semplice a pianta rettangolare, chiusa su tre lati, caratterizzato da numero 6 colonne in muratura delle dimensioni di 40x40 cm muri perimetrali di tamponamento in mattoni pieni ad una testa, ed ha una copertura a due falde in struttura lignea e manto di copertura in tegole e coppi.

Struttura attuale

Come sopra indicato trattasi di un fabbricato con pregressa funzione rurale ad un solo piano fuori terra caratterizzato da una altezza in gronda di ml 5,64.

La struttura è costituita da muratura di mattoni ad una testa su tre lati. Mentre sul fronte principale sono presenti n. tre colonne in mattoni pieni delle dimensioni di cm. 40x40. I muri in elevazione sono stati costruiti su fondazioni superficiali, costituite da fondazione continua della larghezza di circa 40 cm. profondità circa 50 cm, costituite da impasto magro di cemento, sabbia e sasso misto di fiume intero.

La copertura è a struttura lignea, con rivestimento in coppi e tegole in laterizio.

Opere previste dal nuovo progetto

Il fabbricato in oggetto è censito, presso il comune di Rubiera all'interno delle SCHEDE OPERATIVE del vigente RUE, per il recupero degli "edifici di valore storico-culturale-testimoniale esterni al "Centro Storico" alla scheda n.159", che lo segnala come "edificio di valore storico-testimoniale: dove è permessa la ristrutturazione edilizia (RE)".

Pertanto, per il recupero dell'immobile verranno tenute in considerazione le prescrizioni che insistono sull'area che distingue la scheda 159 stessa e sebbene vi sia ammessa la Ristrutturazione Edilizia, verrà comunque trattato con le stesse prescrizioni che insistono su tutta l'area interessata dalla scheda in merito al recupero del fabbricato principale.

L'intervento consente la realizzazione di una unità immobiliare adibita a civile abitazione, in rispetto dell'attuale RUE del Comune di Rubiera, e prevede:

- consolidamento delle fondazioni, mediante placcaggio delle fondazioni attuali con travi in c.a. che complessivamente determinino le caratteristiche previste nei risultati di calcolo, ma che il sottoscritto si riserva di modificare e/o integrare in funzione delle reali condizioni che saranno rilevate in fase di intervento,
 - inspessimento delle murature attuali con blocchi poroton 800 dello spessore di cm. 25 ammorsati alla muratura esistente;
 - realizzazione di nuove porzioni di murature strutturali atte a determinare una struttura scatolare e a ridurre le aperture esistenti.
 - realizzazione di cordoli perimetrali al solaio in c.a. intermedio, che interessa l'intero perimetro delle strutture in elevazione, in modo da conferire stabilità alle strutture in elevazione esistenti, riducendone anche la snellezza;
 - realizzazione di un solaio intermedio in c.a.;
 - cordolo in corrispondenza della copertura, che sarà sostituita, ma mantenuta a struttura lignea, termo isolata e rivestita con un manto in coppi e tegole in laterizio.
 - La scala di collegamento fra piano terra e piano primo è prevista in c.a. ancorata travi in c.a. delle fondazioni, al muro laterale alla stessa e al cordolo di piano.
-
- distribuzione degli ambienti interni con realizzazione di tramezzi in laterizio che consisteranno in:
 - un bagno con caratteristiche già adeguate alla ACCESSIBILITA' e all'accesso al vano scala;
 - attraverso la scala si accede al piano Primo dove si trova una ampia camera.

- Tutti gli ambienti hanno soddisfatto le prescrizioni per i rapporti aero-illuminanti, come da regolamento Edilizio e igienico -sanitario vigente, vedi tabella allegata; inoltre gli infissi avranno le stesse caratteristiche e dimensioni di quelli del fabbricato principale.
- Gli scarichi delle acque reflue civili verranno convogliate nell'impianto di trattamento anaerobico previsto per l'intero complesso edilizio, già adeguato al numero degli abitanti equivalenti vedi tavola 6 (ED 6_SINAGRA BARCHESSA_schema di smaltimento acque); il progetto prevede il rispetto dei parametri e delle modalità dettate dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1053 del 9/6/2003, in materia di scarichi di insediamenti, installazioni o edifici/nuclei isolati per gli scarichi di acque reflue domestiche con recapito diverso dalla rete fognaria.
 - L'impianto risulta costituito da: fossa biologica Imhoff, per lo scarico delle acque nere; pozzetto sgrassatore per lo scarico delle acque grigie; recapitanti in filtro percolatore aerobico di adeguate dimensioni e successiva fossa Imhoff e pozzetto cloratore, prima del loro scarico in acque superficiale previa intercettazione di pozzetto di campionamento e ispezione; lo scarico avverrà nel rispetto dei valori limite di emissione previsti dalla Tabella D della Delibera sovraindicata. , vedi schema tavola 6 (ED 6_SINAGRA BARCHESSA_schema di smaltimento acque)
 - Le acque piovane verranno raccolte e convogliate con rete autonoma direttamente nel fosso superficiale a confine con la proprietà. vedi tavola 6 (ED 6_SINAGRA BARCHESSA_schema di smaltimento acque)
- Realizzazione degli impianti:
 - elettrico;
 - termico
 - idro-sanitario
 -
- L'approvvigionamento di acqua potabile avverrà da rete di distribuzione comunale.
- Per l'impianto idro-sanitario il servizio igienico ed il pozzetto de grassatore verrà dotato di opportuno tubo di sfiato a tetto.
- L'impianto termico di riscaldamento verrà realizzato con un impianto tradizionale a corpi radianti, alimentato da pompa di calore.
- L'alloggio sarà dotato di impianto di climatizzazione a pompa di calore.
- Sull'intero fabbricato verranno installati gli infissi esterni vetrati, nel rispetto dei requisiti minimi previsti dal Decreto 6 agosto 2020, ai fini di un netto risparmio energetico.
- Per l'edificio è stato previsto l'adeguamento all'Art.135 del DPR 380/2001, inerente a Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici, in particolare è previsto l'equipaggiamento con una infrastruttura fisica multiservizio passiva interna costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica, dipartentesi dai punti terminali di rete.

- Ai fini del rispetto delle normative per il contenimento dei consumi energetici è prevista la limitazione delle trasmittanze degli elementi opachi mediante coibentazione del solaio di piano terra, della copertura e delle pareti in elevazione (cappotto esterno) e la dotazione di elementi trasparenti dotati di certificazione.

- Il progetto prevede la dotazione di fonti di energie alternative in particolare, come previsto dalla Legge 10 sarà dotato di numero 8 pannelli fotovoltaici per una potenza installata complessiva pari a 3,6 Kw, nettamente superiore agli obblighi previsti dall'Art.11 comma 1 dell'Allegato 3 del DL 28/2011.

- Al fine della progettazione degli spazi interni e per la loro suddivisione, sono stati verificati e soddisfatti i requisiti di:

- accessibilità,
- visitabilità
- adattabilità

in base alle prescrizioni dell'art. 77 e seguenti del D.P.R. 380/01, come riportato negli elaborati grafici di progetto.

- La nuova copertura sarà dotata dei sistemi di protezione di caduta dall'alto prevista dalla normativa vigente come riportato dalla tavola ED 5_SINAGRA BARCHESSA_elaborato copertura_tav 5

- Dotazione di parcheggi pertinenziali: il progetto prevede la dotazione di spazi adibiti a parcheggio nel rispetto dell'art. 3.3 comma 11 del Regolamento Edilizio Urbanistico, che prevede la dotazione minima di aree di parcheggio, per abitazioni private, comprensiva degli spazi di manovra, pari a $27 \times \text{SU} / 100$, nel caso specifico $27 \times 60,60 / 100 = 16,36$ mq. Sono previsti, pertanto, n. 2 stalli delle dimensioni di 2,5x5 ml e della relativa area di manovra di 10x6 ml per complessivi 25,00 mq.

Sesto Fiorentino 25-10-2022

Architetto Luca Bolognese

