



**Comune di
Saludecio**

Rif.to Riqualficazione urbana area Porta Nuova centro storico di Saludecio.

Oggetto: **Relazione tecnica**

Richiedente: Comune di Saludecio (Provincia di Rimini)
con sede in Saludecio (RN) Piazza Beato Amato Ronconi, 1
P.IVA 00667190409 – Tel. 0541/869721 – Fax. 0541/981624
e-mail: ufficio.segreteria@comune.saludecio.rn.it

Tecnico incaricato: Arch. Roberto Ricci con studio in Rimini (RN) vicolo Santa Maria in Corte, 9
Tel. 0541/22362 – Fax. 0541/53267
e-mail: arch.roberto.ricci@archiworld.it / arch.roberto.ricci@gmail.com
pec: roberto.ricci@archiworldpec.it

Premessa

In riferimento all'art. 34 del **D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50** e succ. modif. (rubricato "*Criteri di sostenibilità energetica e ambientale*") e al **D.M. 11 ottobre 2017** recante "*Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici*", il sottoscritto progettista dichiara che l'immobile di che trattasi è vincolato ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e succ. modif. ed integr. ed in relazione a ciò l'intervento proposto è strettamente previsto con una tipologia d'intervento di **"restauro e risanamento conservativo"** e conseguentemente, per il fine primario della tutela, al di fuori dell'applicabilità delle norme sopra citate in materia di CAM.

Oggetto della seguente relazione tecnica è l'analisi e l'illustrazione delle scelte progettuali che hanno per oggetto i lavori di riqualificazione urbana di parte dell'area denominata Porta Nuova situata nel centro storico di Saludecio.

L'area oggetto d'intervento è compresa tra piazza 11 settembre 1860, interna alle mura di cinta, l'edificio comunale denominato ex scuole e l'area limitrofa allo stesso e prospiciente la strada provinciale.

E' volontà dell'Amministrazione comunale riqualificare gli spazi pubblici a servizio della collettività, riportando in evidenza gli elementi architettonici principali, e realizzando, con il progetto i seguenti interventi edilizi:

1. Il restauro dei locali interni posti al piano terra dell'edificio comunale denominato ex scuole attraverso la realizzazione, all'interno dello stesso, di un info point e un locale shop;
2. Il restauro della parete muraria di terrapieno in aderenza all'edificio ex scuole;
3. la posa di un monumento e di arredi quali panchine in corrispondenza della porzione a verde pubblico della piazza 11 settembre 1860;
4. la realizzazione di un'isola ecologica interrata;
5. la realizzazione di un'isola ecologica a terra;
6. la demolizione della pesa a terra e dell'edificio pertinenziale alla stessa in aderenza all'edificio comunale denominato ex scuole;
7. la rimozione dei parcheggi autobus prospicienti la parete muraria in terrapieno e in aderenza all'edificio ex scuole.

Stato di fatto

Edificio ex scuole

L'edificio oggetto d'intervento di restauro con la realizzazione di un locale info point e di un locale shop al piano terra posto sul retro dello stesso, conserva interamente i caratteri originali, si

sviluppa su quattro livelli ed è collegato alla residenza municipale attraverso il porticato posto al piano terra.

Il fabbricato risulta così costituito.

Partendo dal livello altimetrico inferiore e precisamente dalla zona Porta Nuova, lungo la strada provinciale, si rileva il primo livello.

Tale livello comprende un unico locale: in origine destinato a stalla per la posta dei cavalli e successivamente utilizzato come magazzino e deposito comunale.

Notevolmente degradato a causa d'infiltrazioni d'acqua e umidità, non ha subito rimaneggiamenti, eccetto alcune tramezzature trasversali costruite nel dopoguerra, e la trasformazione di due finestre in porte d'ingresso.

Il locale si caratterizza per il soffitto in cotto, costituito da sei volte a crociera, impostate sulle pareti perimetrali e su due pilastri centrali in muratura.

A ridosso della facciata prospiciente la strada provinciale, vi trova luogo una superfetazione realizzata nell'immediato dopoguerra consistente nel piccolo locale funzionale adibito alla pesa pubblica.

In linea generale l'intero edificio non ha subito gravi danneggiamenti bellici per cui, rispetto alle sue caratteristiche originali, presenta minime variazioni.

Da un punto di vista architettonico, i locali seminterrati si caratterizzano internamente per alcuni soffitti in muratura a volta, intonacati e tinteggiati, mentre il piano terra dell'edificio presenta il classico controsoffitto "a volta" in gesso e cannucciato ancorato alle strutture lignee del solaio. Quest'ultimo è costituito da grosse travi in legno sormontate da tavolato e pavimentazione.

Al livello superiore, al quale si accede dal porticato, internamente si rilevano pavimentazioni in tavolato di legno mentre nell'ambulatorio in graniglia. Le controsoffittature "a volta" sono in gesso e cannucciato ancorate al solaio in legno secondo una caratteristica comune a tutti i piani dell'edificio.

La sala di maggior pregio, seppure in pessimo stato di manutenzione, è rappresentata dal locale di più ampie dimensioni, suddiviso attualmente da tramezzi in legno, cannucciato e gesso.

La sala si caratterizza per la colonna in ghisa centrale, con funzione strutturale, e per la decorazione in gesso della controsoffittatura realizzata negli anni '30 del secolo scorso.

Passando all'ultimo piano dell'edificio, e più precisamente al primo piano, esso si presenta del tutto autonomo dalle altre ali del complesso architettonico. Questo piano comprende le vecchie aule della scuola elementare. Tali locali, sempre in pessimo stato di conservazione, sono stati utilizzati saltuariamente e provvisoriamente e ad oggi risultano inutilizzati.

Attraverso la scala a tre rampe si accede all'atrio centrale sul quale si affacciano i locali della ex scuola; la pavimentazione è in graniglia, mentre la controsoffittatura, in cannucciato e gesso, come nei piani sottostanti, è ancorata alle strutture del tetto, costituite da capriate, travi e travicelli in legno e pianelle in cotto.

L'elemento architettonico più interessante dell'edificio è il paramento murario esterno realizzato in mattoni faccia a vista con stilatura dei giunti mediante malta tradizionale a calce.

In relazione all'intero edificio si segnala in particolare la facciata lungo via XXIV giugno, nella quale il paramento a cortina di mattoni si caratterizza per la variazione della sporgenza dei filari (uno ogni cinque filari) che determinano per tutta la lunghezza un interessante effetto chiaroscurale superficiale.

L'effetto decorativo è completato dall'alternanza di architravature ed archi, ovvero arco a sesto ribassato in corrispondenza della porta e della finestra dell'ex pescheria e arco a tutto sesto in corrispondenza del portale del palazzo delle ex scuole elementari, la cui superficie è sagomata verticalmente con la stessa alternanza e variazione di sporgenza dei filari di mattoni.

Altri elementi decorativi caratterizzanti la facciata lungo via XXIV giugno sono gli infissi in legno e le inferiate dei sopraluce.

Il portale dell'edificio presenta il classico lunotto in ferro battuto, mentre le due porte laterali, disposte simmetricamente rispetto ad esso, sono composte da doppia anta a vetro, con chiusura a scurone mobile, sormontate da inferiata a grosse maglie romboidali, motivo geometrico ripreso nella ringhiera del loggiato del piano superiore.

Sulla facciata del piano seminterrato sono invece utilizzati diversi tipi d'infissi e inferiate. Due porte sono state da tempo rinnovate con infissi in ferro e alluminio, mentre sono ancora presenti: un inferiata in ferro battuto a maglia quadrangolare, un cancello riccamente decorato e la porta d'ingresso dell'ex pescheria formata da doghe in legno lavorate.

Va infine segnalato un bassorilievo in pietra calcarea del XVIII secolo, raffigurante una testa apotropeica murata sulla facciata dell'ex pescheria. La scultura, che presentava in origine due fessure, una corrispondente alla bocca della figura, una posizionata nella parte inferiore, è nata probabilmente per la raccolta di offerte di beneficenza. Successivamente è stata poi utilizzata come buca postale posizionata sulla facciata del vecchio ufficio postale, dove è rimasta fino all'immediato dopo guerra.

Negli anni '50 del secolo scorso, in occasione della demolizione dei resti dell'edificio municipale danneggiato dagli eventi bellici, il bassorilievo è stato murato nella posizione in cui si trova oggi ed utilizzato a fontana pubblica, oggi in pessimo stato di conservazione.

Altri elementi decorativi da segnalare ai piani superiori sono le modanature di mattoni nel riquadro delle finestre su via XXIV giugno, il finestrone ad arco a tutto sesto su piazza XXI settembre, il cornicione sagomato e il tetto a padiglione a tre falde con copertura in coppi.

Al secondo livello seminterrato dell'edificio si trova il cortile chiuso su tutti i lati; ad esso si accede esclusivamente dal circolo ricreativo, del quale è attualmente pertinenza.

Lungo questo lato si trovano le basi delle superfetazioni dell'edificio costruite più recentemente per i servizi igienici.

Un altro lato è costituito dalla muratura scarpata che sta alla base del palazzo municipale dove sulla muratura si rileva: a livello del cortile una porta tamponata e più in alto una piccola apertura che permette di accedere alla grotta.

Il terzo lato del cortile è costituito dal costone di arenaria che caratterizza l'intero complesso architettonico e nel quale si apre una grotta di piccole dimensioni utilizzata come cantina.

L'ultimo lato del cortile è quello che si affaccia sulla strada provinciale che corre al livello inferiore.

Pesa

Il manufatto ex pesa e la relativa pesa a terra sono collocati a fianco di Porta Nuova ed il manufatto, di un piano fuori terra, è stato eretto in aderenza alle mura di cinta.

Il manufatto è a tutt'oggi in disuso e si trova in stato di evidente degrado.

Area ecologica

Attualmente l'area ecologica è collocata al margine della strada provinciale ed a ridosso della parete tufacea su cui si erige la Rocca Malatestiana.

Scelte e motivazioni progettuali

Come già indicato in premessa l'Amministrazione comunale del Comune di Saludecio intende attuare tutti gli interventi necessari atti a rivalutare gli elementi architettonici di testimonianza storica e che caratterizzano il centro storico di Saludecio.

Grazie ad un approccio filologico e di studio delle testimonianze documentali è possibile motivare le scelte progettuali alla base del progetto in oggetto che di seguito, punto per punto, si vanno ad analizzare.

1. Restauro dei locali interni posti al piano terra dell'edificio comunale denominato ex scuole con la realizzazione di nuovo info point e locale shop.

L'intervento prevede il risanamento e il restauro delle superfici interne dei locali, la demolizione delle pareti non portanti che attualmente delimitano gli spazi interni, la realizzazione di nuove partizioni interne per la creazione di nuovi servizi igienici wc e wch, il rifacimento e l'adeguamento normativo degli impianti tecnologici quali elettrico, idrico sanitario e scarico fognario, la sostituzione delle pavimentazioni esistenti interne con nuove in cotto, l'allestimento dei locali con arredamenti e mobili per la realizzazione dei locali info point e shop e la sostituzione degli infissi esistenti di accesso ai locali con nuovi in legno con interposto vetro.

2. Restauro della parete murale terrapieno in aderenza all'edificio ex scuole.

L'intervento prevede la pulitura della superficie esistente con eliminazione della vegetazione e elementi impropri insistenti sul paramento murario, la realizzazione di nuovo intonaco naturale e la realizzazione di nuova tinteggiatura con finitura avente i cromatismi delle terre naturali

3. Posa di monumento e arredi nella porzione a verde pubblico della piazza 11 settembre 1860;

L'intervento prevede la posa di un monumento commemorativo e la posa arredi esterni quali n. 3 nuove panchine e n. 1 nuovo cestino porta rifiuti.

4. Realizzazione di nuova isola ecologica interrata;

L'intervento prevede l'eliminazione dell'isola ecologica esistente a terra e la realizzazione di una nuova isola ecologica interrata con l'alloggiamento di n. 4 cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, il tutto finalizzato all'eliminazione completa degli elementi estranei dalla parete tufacea che sorregge la rocca.

5. Realizzazione di nuova isola ecologica a terra;

L'intervento prevede la realizzazione di una nuova isola ecologica a terra in posizione opposta alla nuova isola ecologica interrata.

6. Demolizione della pesa a terra e dell'edificio pesa in aderenza all'edificio comunale denominato ex scuole.

L'intervento prevede la demolizione dell'edificio ex pesa e la pesa sono situati in prossimità dell'ingresso al centro storico ed allo stato attuale si trovano in stato di disuso e degrado. La loro realizzazione è presumibilmente datata in epoca successiva alla seconda guerra mondiale, poiché non vi sono testimonianze sulle cartografie di riferimento, ed in una cartolina del periodo non è presente. Si è optato quindi per la demolizione dei manufatti, per riportare in evidenza le mura storiche.

7. Rimozione dei parcheggi bus prospicienti la parete murale terrapieno in aderenza all'edificio ex scuole;

L'intervento prevede l'eliminazione degli stalli di sosta dei bus, è prevista pertanto la rimozione della segnaletica orizzontale a terra di delimitazione degli stessi.

Immagini



Catasto Gregoriano 1835



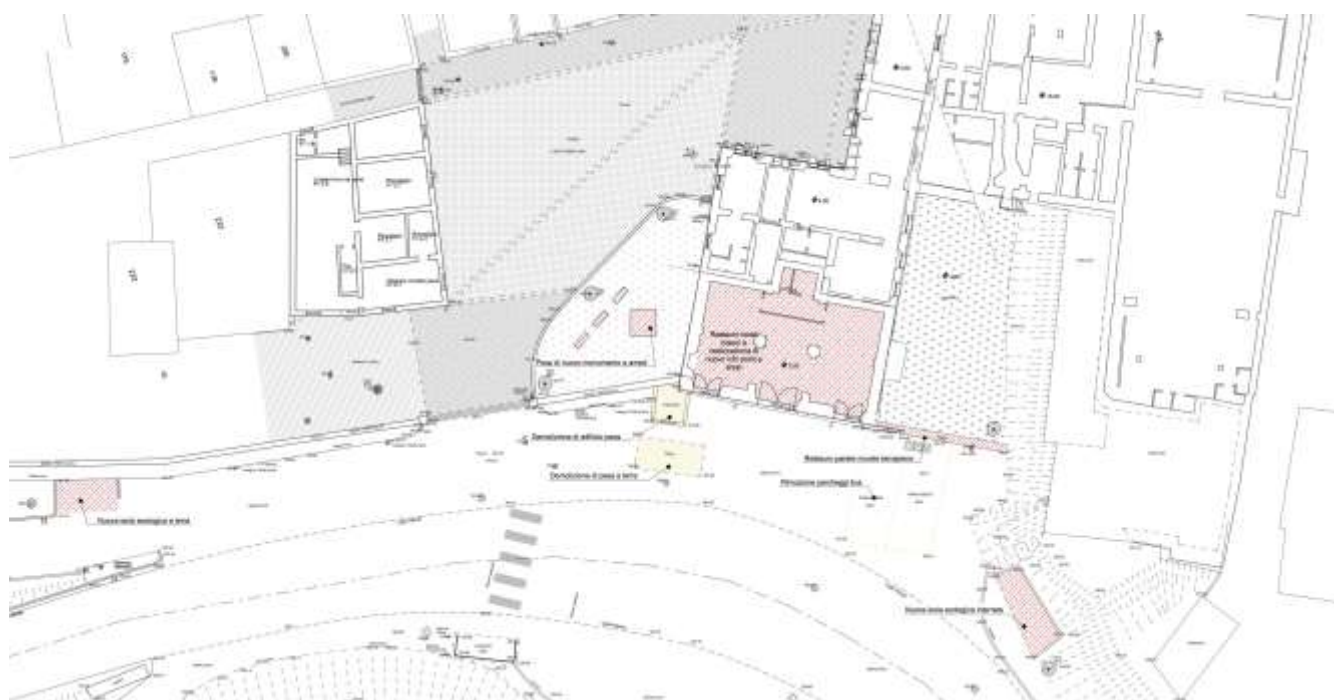
Carta Topografica Provincia di Forlì 1888



Catasto comune di Saludecio



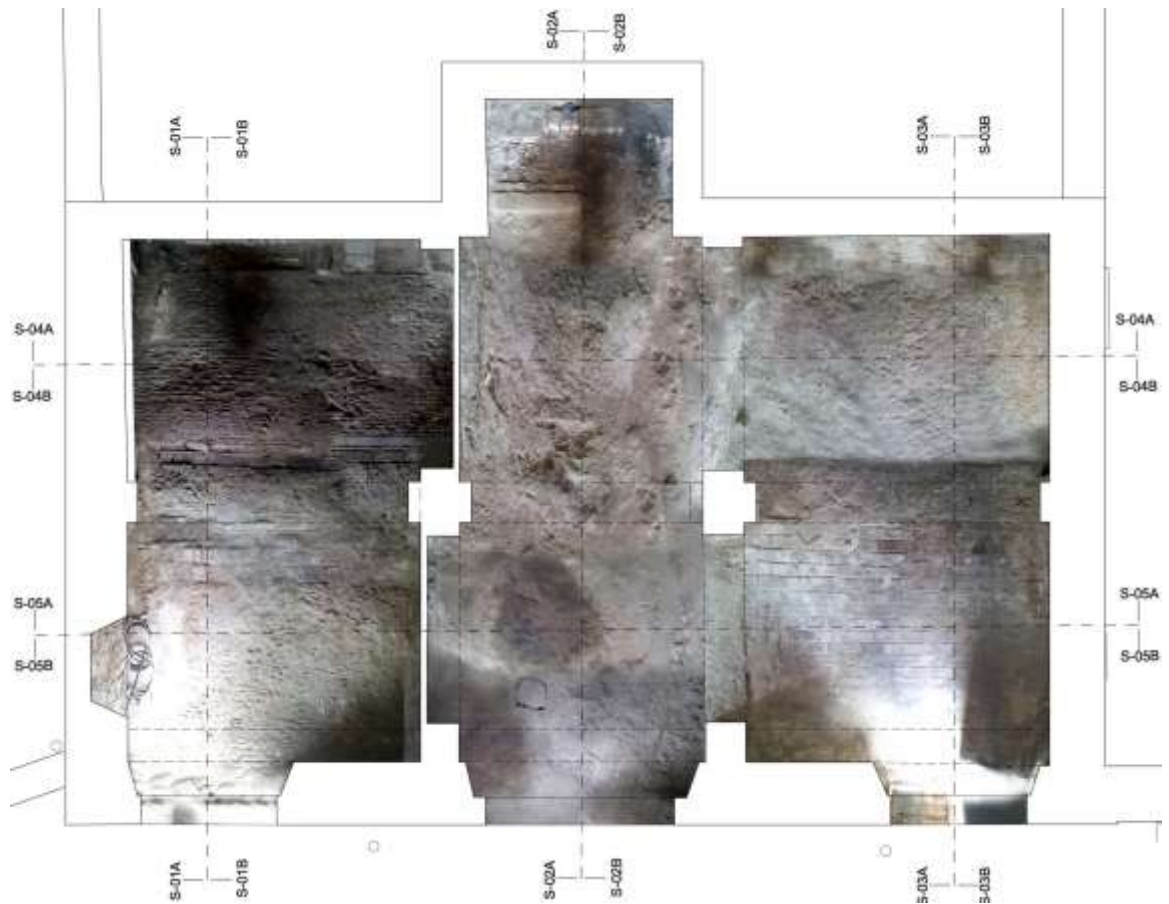
Cartolina palazzo comunale risalente al periodo della seconda guerra mondiale



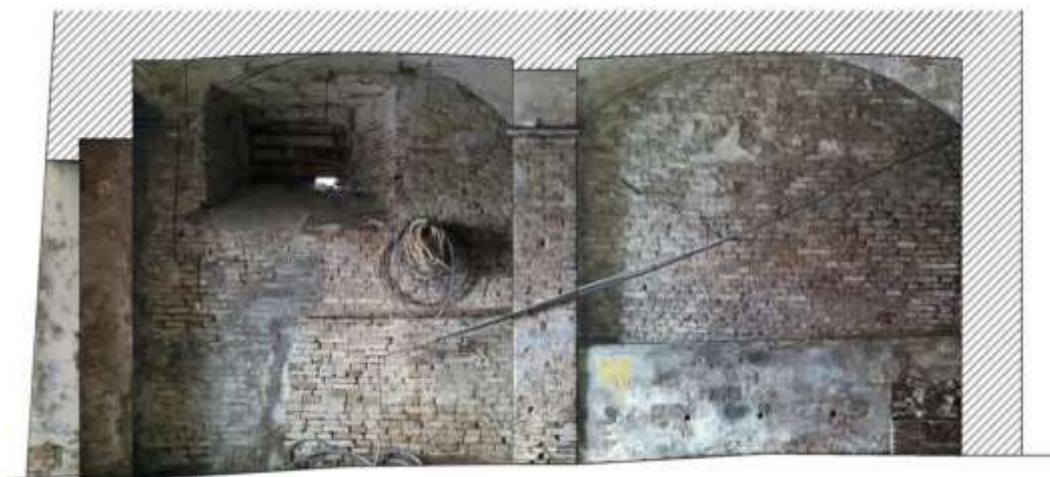
Planimetria generale con individuazione aree oggetto d'intervento

1. Restauro dei locali interni posti al piano terra dell'edificio comunale denominato ex scuole con la realizzazione di nuovo info point e locale shop;

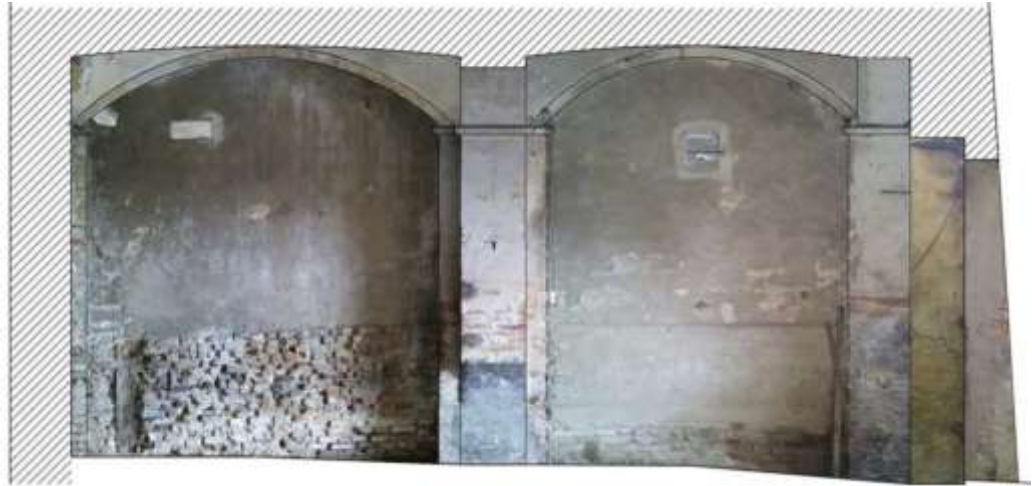
Stato di fatto



Pianta stato di fatto edificio destinato a info point e shop di progetto



Vista stato di fatto sezione 1A



Vista stato di fatto sezione 1B



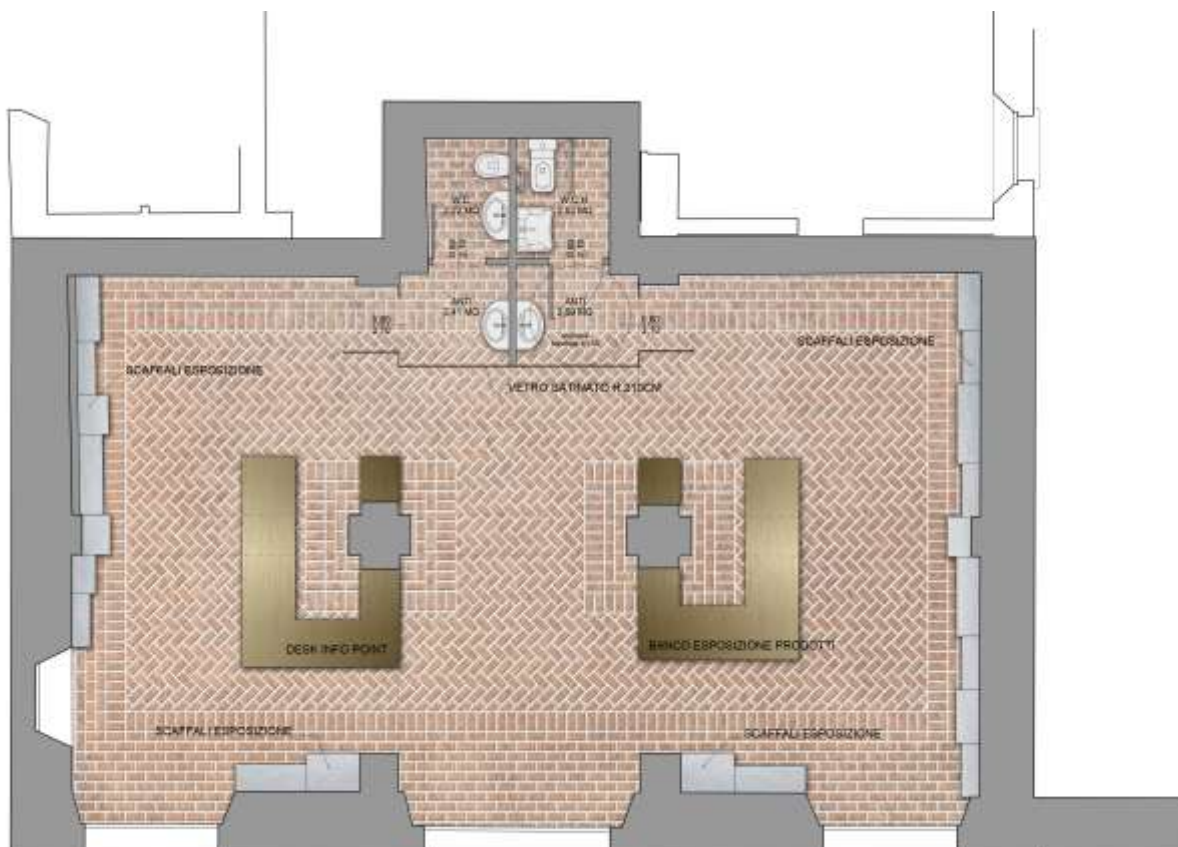
Vista stato di fatto sezione 2A



Vista stato di fatto sezione 2B

N.B. Per le altre sezioni indicate in pianta si rimanda alla tavola progettuale allegata

Stato di progetto



Pianta edificio con indicazione nuova pavimentazione, info point, shop e servizi igienici di progetto



vista foto inserimento info point di progetto



vista foto inserimento shop di progetto



vista foto inserimento servizi igienici di progetto

2. Restauro della parete murale di terrapieno in aderenza all'edificio ex scuole;

Stato di fatto



vista paramento murale di terrapieno allo stato attuale

Stato di progetto



vista paramento murale di terrapieno di progetto ripulito

3. Posa di nuovo monumento e arredi nella porzione a verde pubblico della piazza 11 settembre 1860;

Stato di fatto



vista generale area

Stato di progetto



vista panchina tipo di progetto

4. Realizzazione di nuova isola ecologica interrata;

Stato di fatto



vista area isola ecologica esistente

Stato di progetto



*vista isola ecologica tipo interrata
vista sistema a cassonetti interrati*



*vista isola ecologica tipo interrata
vista sistema a cassonetti fuori terra*

5. Realizzazione di nuova isola ecologica a terra;

Stato di fatto



vista area dove è prevista la realizzazione di isola ecologica

Stato di progetto



vista isola ecologica tipo di progetto

6. Demolizione della pesa a terra e dell'edificio pertinenziale in aderenza all'edificio comunale denominato ex scuole;

Stato di fatto



foto pesa e edificio pertinenziale da rimuovere

Stato di progetto



vista generale area oggetto d'intervento ripulita

7. Rimozione dei parcheggi bus prospicienti la parete murale in terrapieno e in aderenza all'edificio ex scuole;

Stato di fatto



vista zona parcheggi bus esistenti e da rimuovere

Stato di progetto



vista generale area oggetto d'intervento ripulita

