



**LEGENDA**



Perimetrazione ed identificazione U.M.I.



Possibili lotti o fasi distinte di attuazione degli interventi all'interno della U.M.I.



Perimetrazione ed identificazione U.M.I. subordinate all'approvazione del Piano Della Ricostruzione

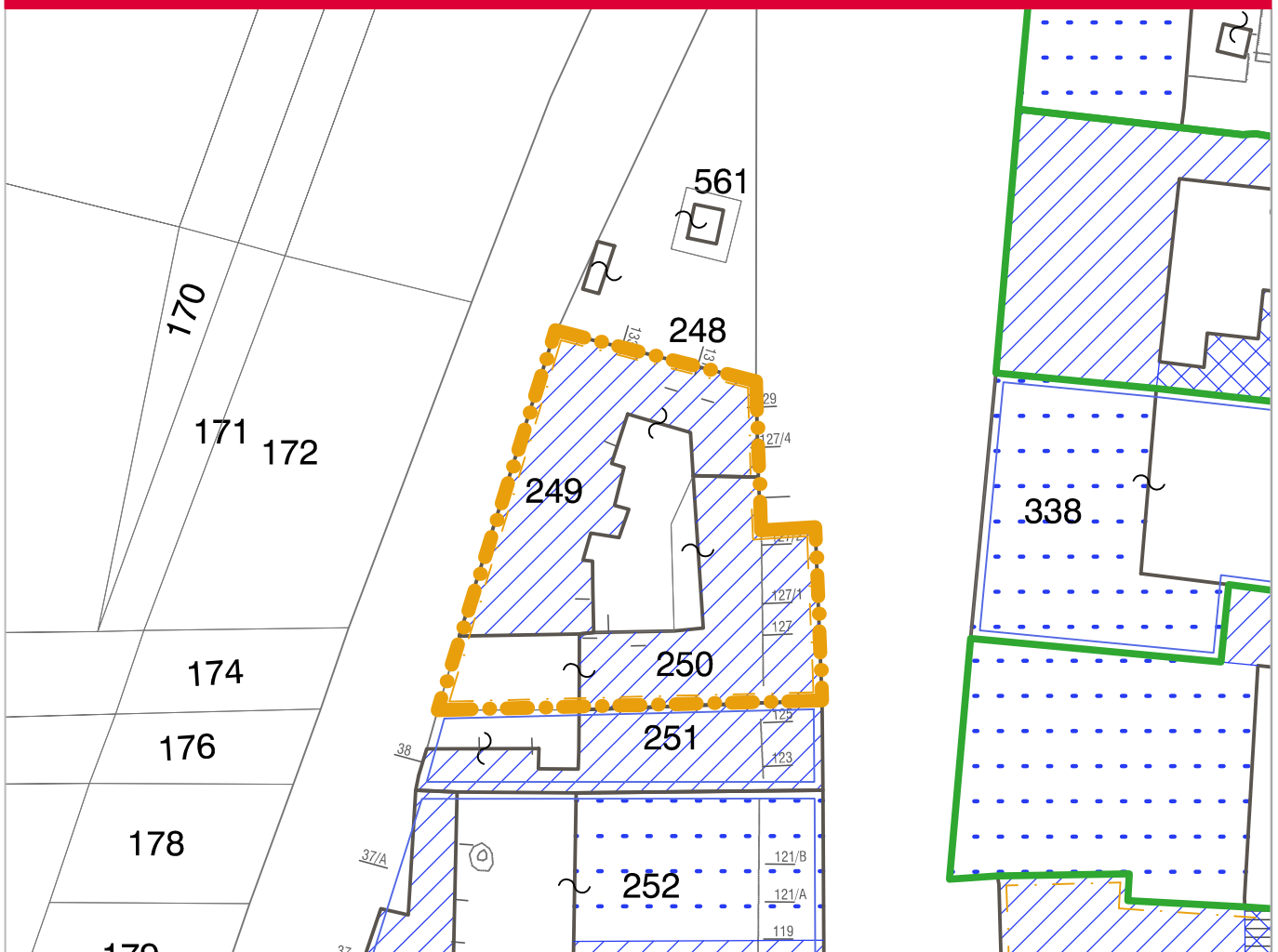
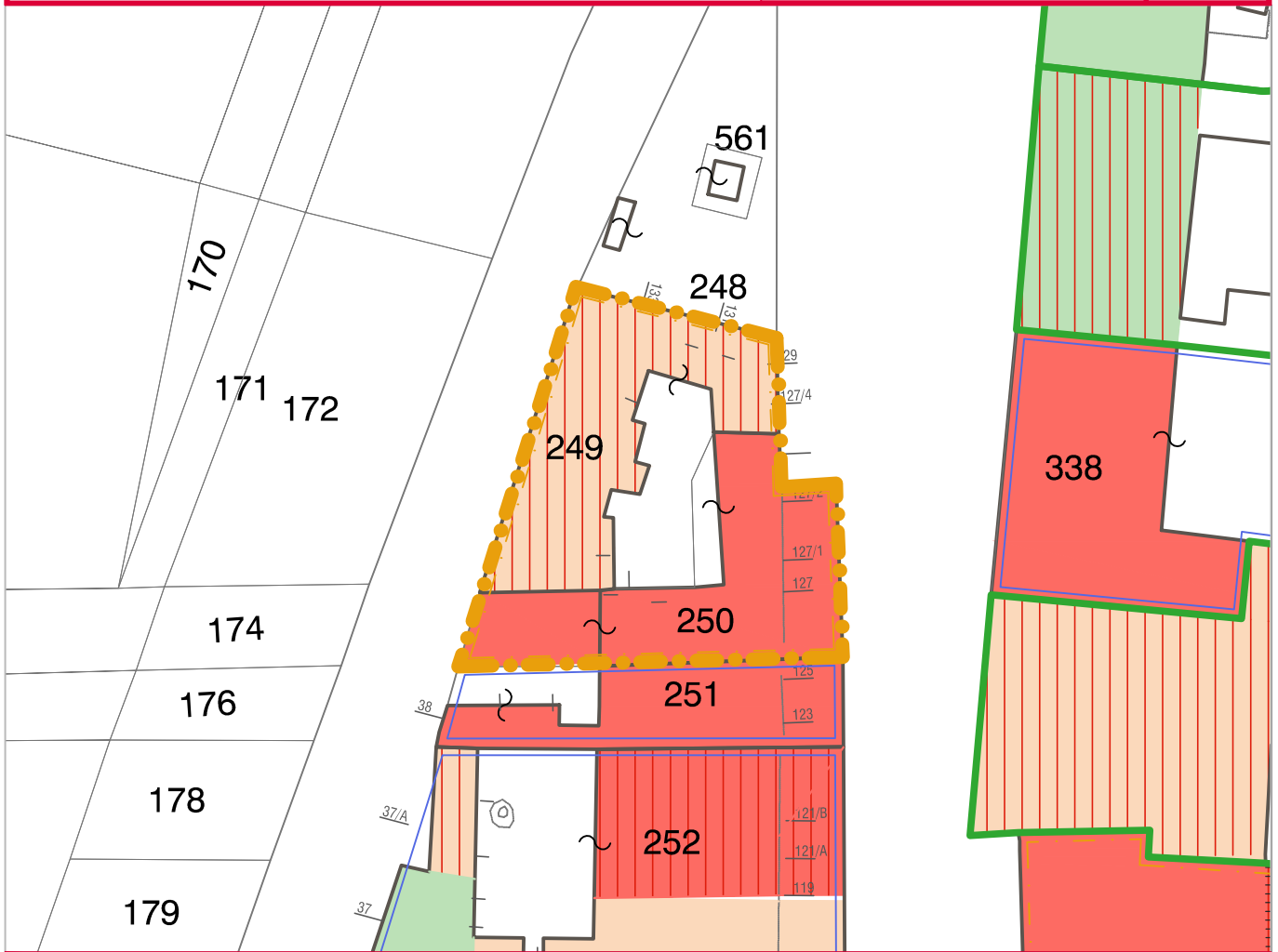


Elementi già oggetto di MUDE o intervento non inseriti all'interno di U.M.I.



Fabbricati crollati o demoliti

La posizione dei numeri civici è indicativa.



## LEGENDA

### **ESITO AGIBILITA' (secondo schedatura AeDES)**



**A** - Edificio AGIBILE



**B** - Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE (tutto o parte)  
ma AGIBILE con provvedimenti di pronto intervento



**C** - Edificio PARZIALMENTE INAGIBILE



**D** - Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE da rivedere  
con approfondimento



**E** - Edificio INAGIBILE



**F** - Edificio INAGIBILE per rischio esterno



Edificio del centro storico non oggetto di schedatura AeDES



Edificio oggetto di più schede AeDES



Elemento privo di schede AeDES o con scheda AeDES ambigua per  
il quale è necessario un approfondimento della documentazione

### **CATEGORIE D'INTERVENTO NEL CENTRO STORICO (secondo PSC)**



**RS** - Restauro scientifico



**RRC** - Restauro e Risanamento Conservativo



**RE/C** - Ristrutturazione Edilizia/Conservativa



**RU** - Ristrutturazione Urbanistica



**D** - Demolizione

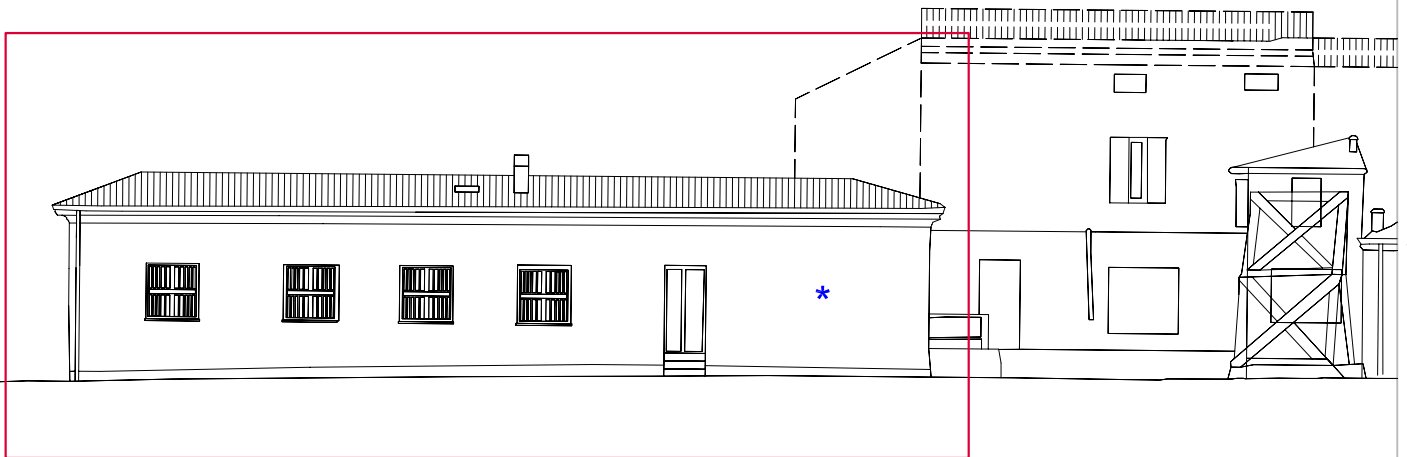


**RSA** - Recupero e risanamento aree libere

prospetto viale Lungo Secchia



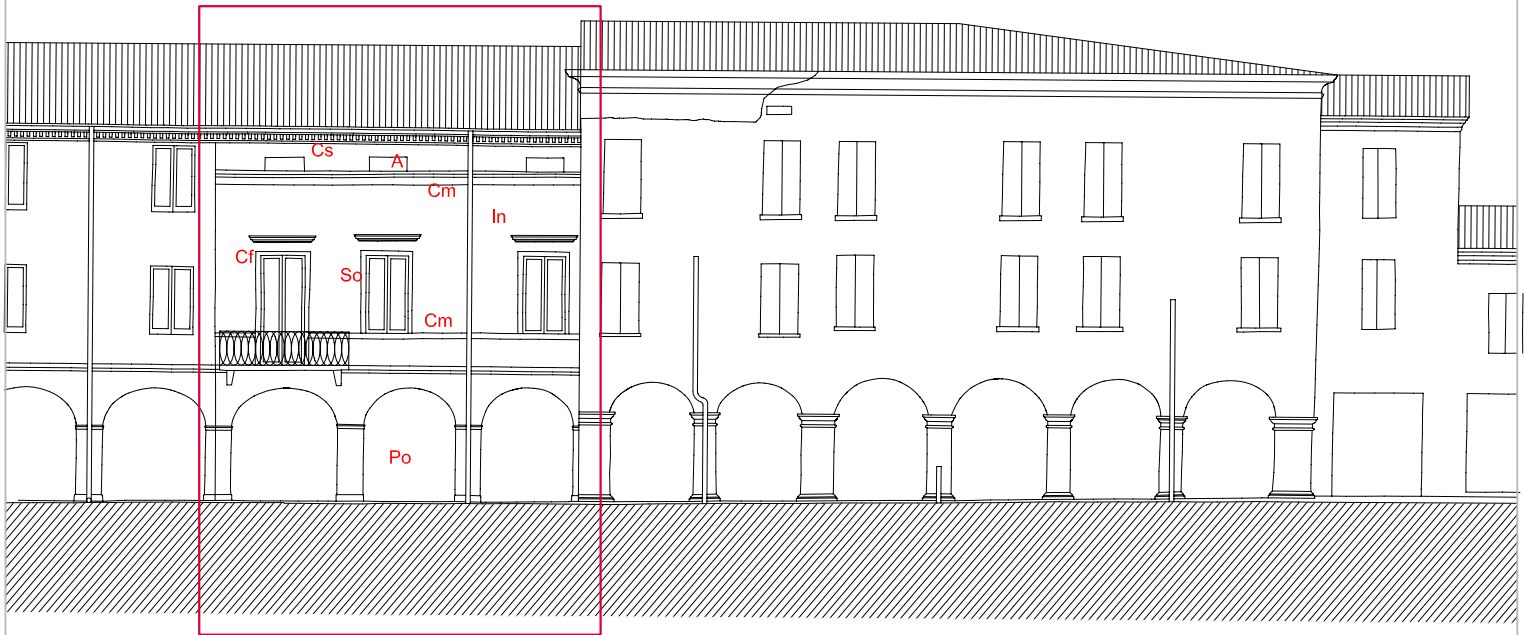
ELEMENTO ARCHITETTONICO	CODICE ELEM.	DESCRIZIONE ELEMENTO	NOTE
CAMINI			
CORNICI			
Sommitale			
Marcapiano			
Finestra			
Porta Finestra			
Portone			
APERTURE DI AREAIZIONE			
SERRAMENTI			
Oscurante			
Porta			
Portone			
Vetrina			
Autorimessa			
POGGIOLO			
INTONACO			
PORTICO			
ALTRO			
ELEMENTO INCONGRUO	*	- Prospetto incongruo per materiali e finiture.	



prospetto via Della Pace



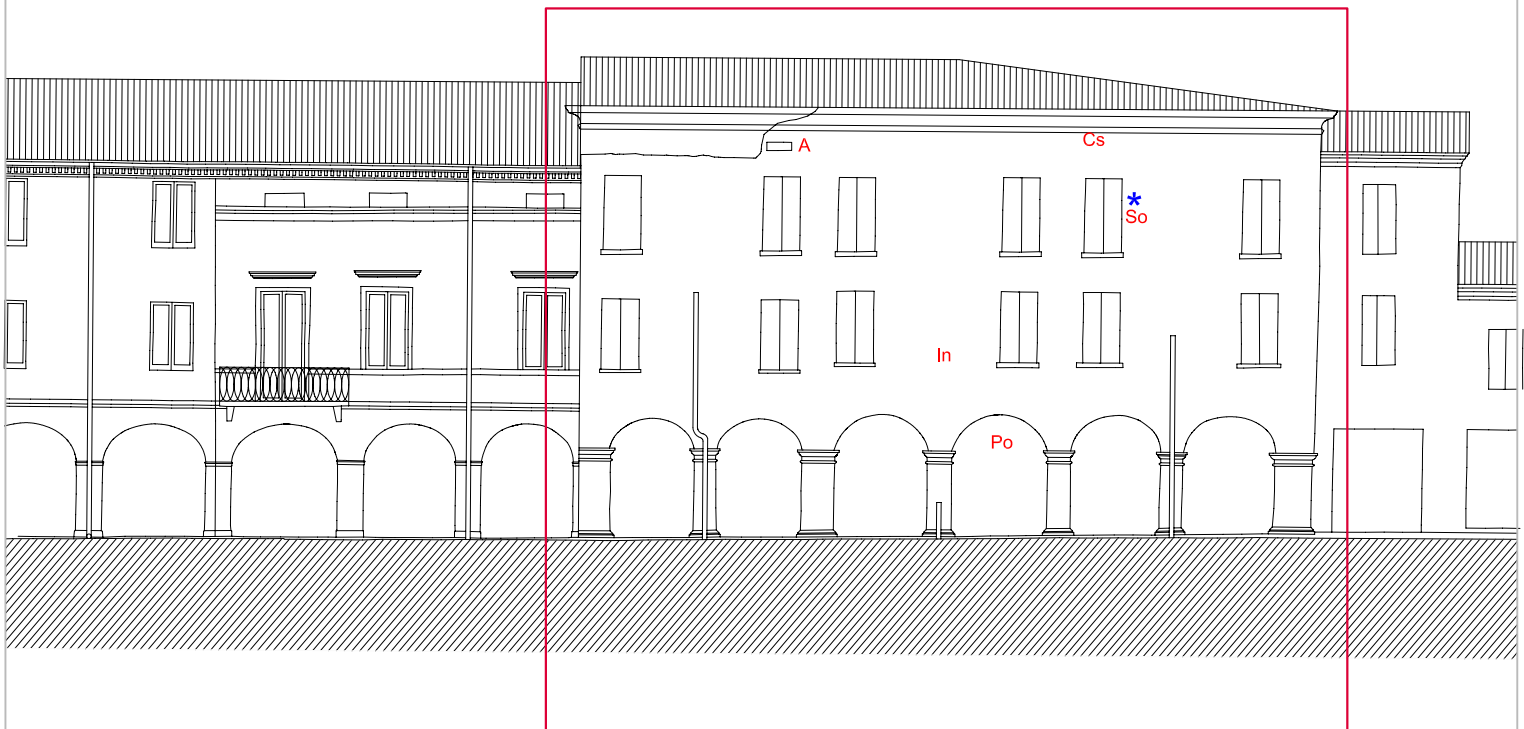
ELEMENTO ARCHITETTONICO	CODICE ELEM.	DESCRIZIONE ELEMENTO	NOTE
CAMINI			
<b>CORNICI</b>			
Sommitale	Cs	- Cornice sommitale modanata.	
Marcapiano	Cm	- Cornice marcapiano.	
Finestra	Cf	- Cornice di finestra costituita da davanzale piedritti e cimasa a sbalzo retta da mensole	
Porta Finestra			
Portone			
APERTURE DI AREAIONE	A	- Apertura di areaione con serramento arretrato interno	
<b>SERRAMENTI</b>			
Oscurante	So	Serramento oscurante in legno con di alette orientabili	
Porta			
Portone			
Vetrina			
Autorimessa			
POGGIOLO	Pg	Parapetto metallico di poggiolo a sbalzo con mensole	
INTONACO	In	Intonaco cementizio	
PORTICO	Po	- Arco su pilastri intonacato	
ALTRO			
ELEMENTO INCONGRUO	*		



prospetto via Della Pace



ELEMENTO ARCHITETTONICO	CODICE ELEM.	DESCRIZIONE ELEMENTO	NOTE
CAMINI			
CORNICI			
Sommitale	Cs	- Cornice sommitale modanata.	
Marcapiano	Cm	- Cornice marcapiano.	
Finestra			
Porta Finestra			
Portone			
APERTURE DI AREAIONE	A	- Apertura di areaione con serramento arretrato interno	
SERRAMENTI			
Oscurante	So	Serramento oscurante in legno	
Porta			
Portone			
Vetrina			
Autorimessa			
POGGIOLO			
INTONACO	In	Intonaco cementizio	
PORTICO	Po	- Arco su intonacato pilastri /colonne con capitello e base	
ALTRO			
ELEMENTO INCONGRUO	*	Serramento oscurante in legno privo di alette orientabili	

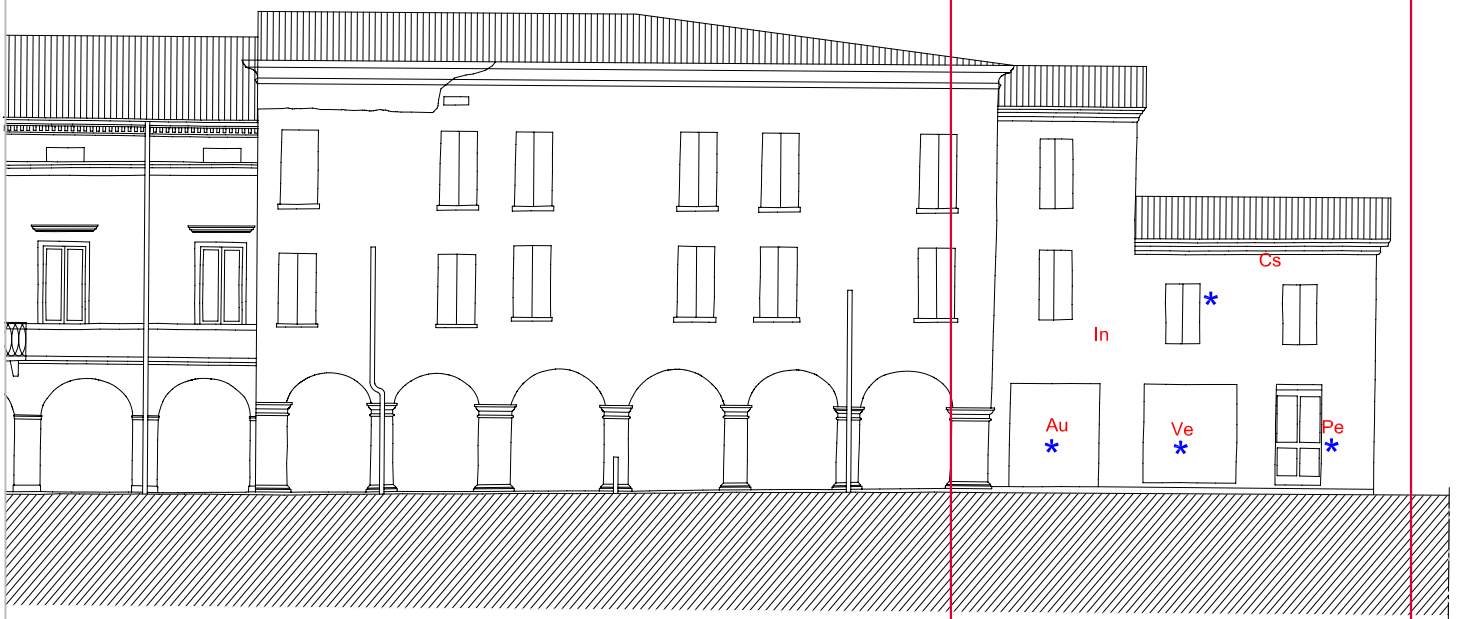







prospetto via Della Pace



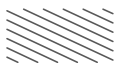









ELEMENTO ARCHITETTONICO	CODICE ELEM.	DESCRIZIONE ELEMENTO	NOTE
CAMINI			
CORNICI			
Sommitale	Cs	- Cornice sommitale .	
Marcapiano			
Finestra			
Porta Finestra			
Portone			
APERTURE DI AREAIZIONE			
SERRAMENTI			
Oscurante	So	Serramento oscurante in legno	
Porta	Pe	Porta di Ingresso In alluminio e vetro	
Portone			
Vetrina	Ve	Serramento metallico avvolgibile	
Autorimessa	Au	Serramento metallico avvolgibile	
POGGIOLO			
INTONACO	In	Intonaco cementizio	
PORTICO			
ALTRO			
ELEMENTO INCONGRUO	*	Serramento oscurante in legno privo di alette orientabili	
	*	Serramento Incongruo per forma e materiali	





### ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI:

-  Spazi scoperti interni all'aggregato (corti)
-  Spazi riparati aperti su un lato (portici)
-  Spazi interni di collegamento (androni)

### RILIEVO:

-  Unita' crollata/demolita
-  Unita' non visitata
-  Solaio soprastante in legno
-  Travi rompitratta soprastanti
-  Solaio soprastante in laterocemento
-  Solaio soprastante in voltine con mattoni in foglio
-  Unita' immobiliari al piano terra
-  Unita' immobiliari al piano primo
-  Unita' immobiliari al piano secondo
-  Unita' immobiliari al piano terzo

### ANALISI:

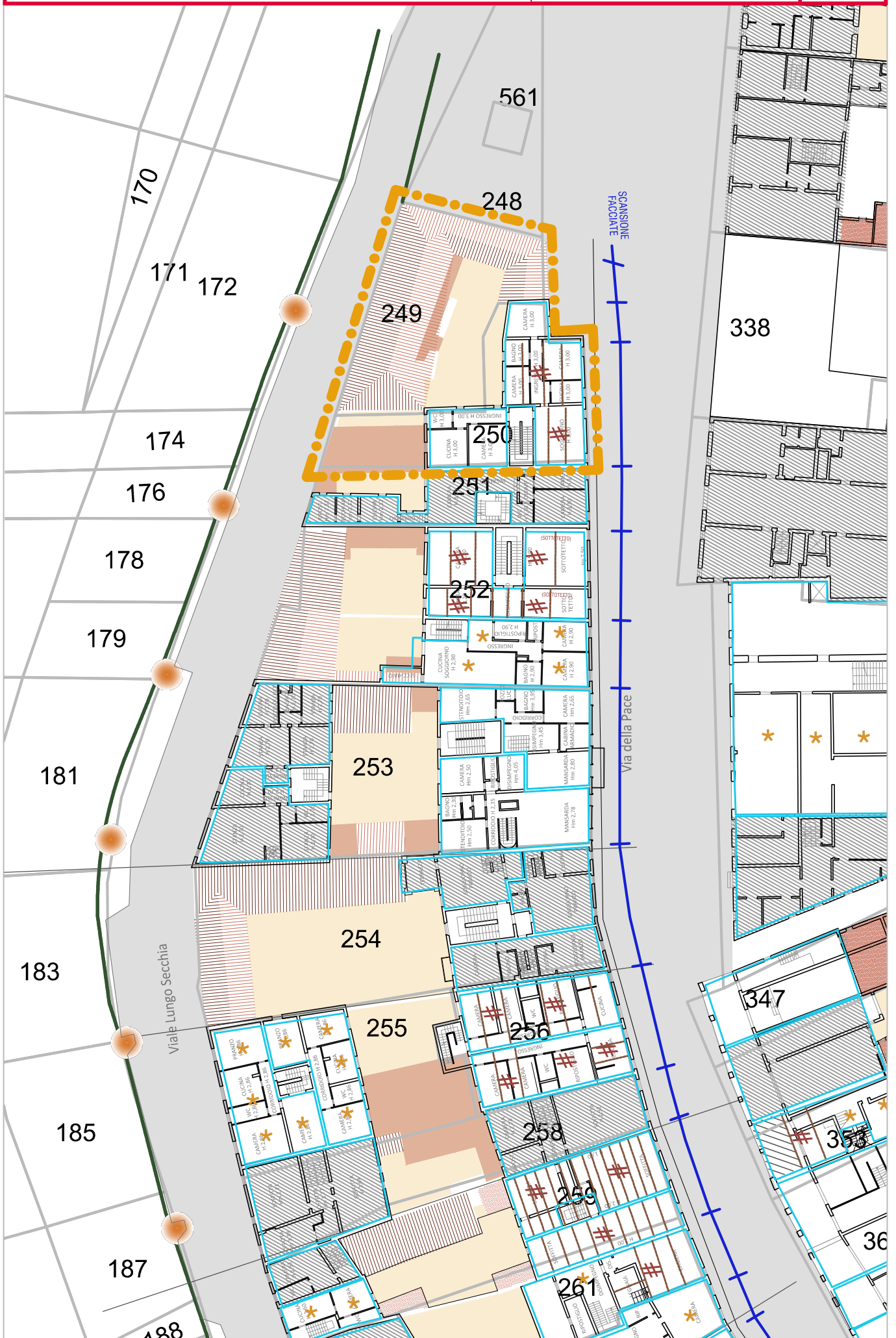
-  Scansione delle facciate
-  Particelle catastali

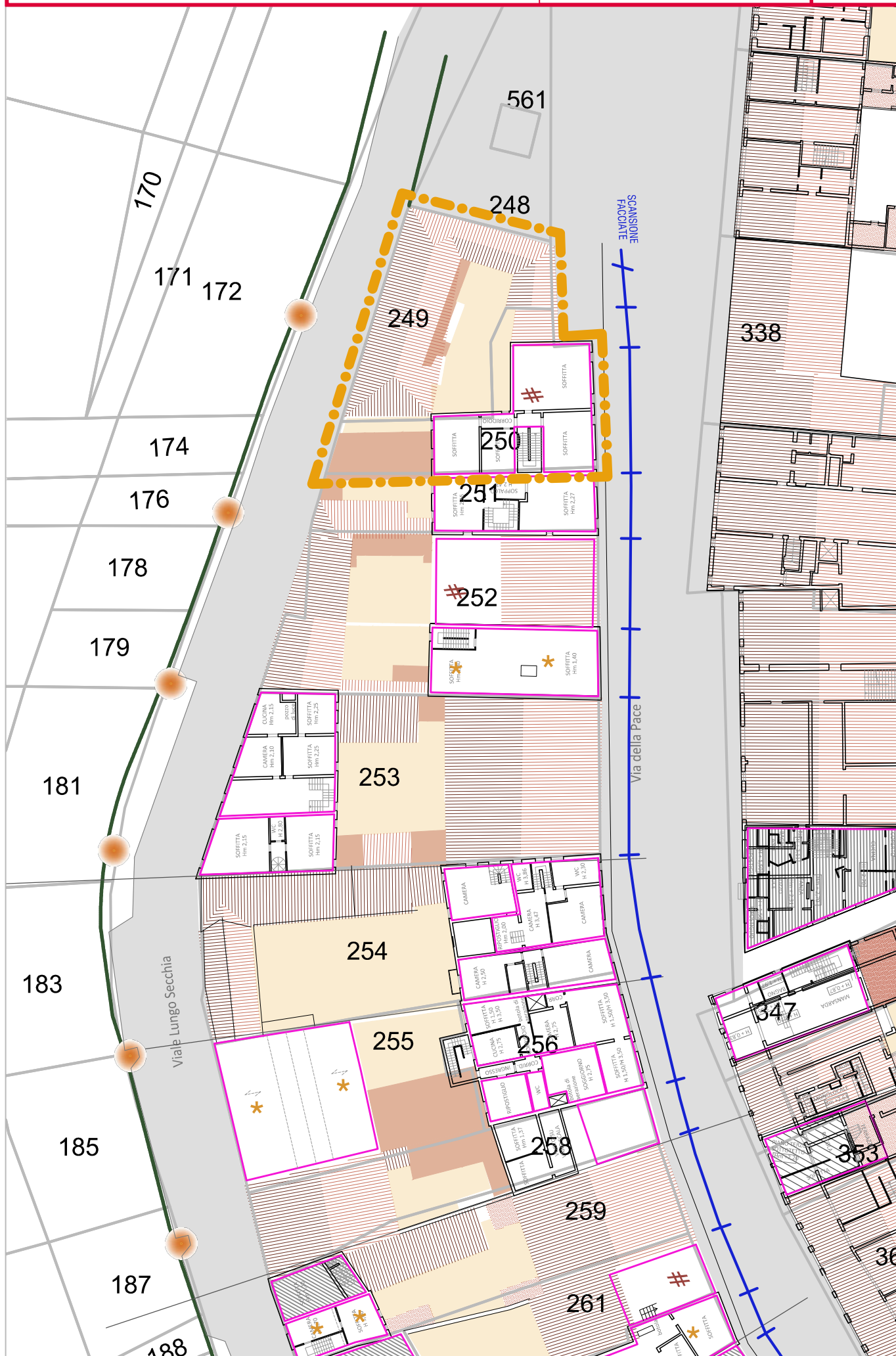














## SEDIME TOTALE:

$384 \text{ m}^2 \text{ COPERTI} + (103+13)\text{m}^2 \text{ SCOPERTI} + 45 \text{ m}^2 \text{ PORTICI SU VIA PACE} = 545 \text{ m}^2$

VOLUME PIANO TERRA:  $384 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m} = 1.152 \text{ m}^3$

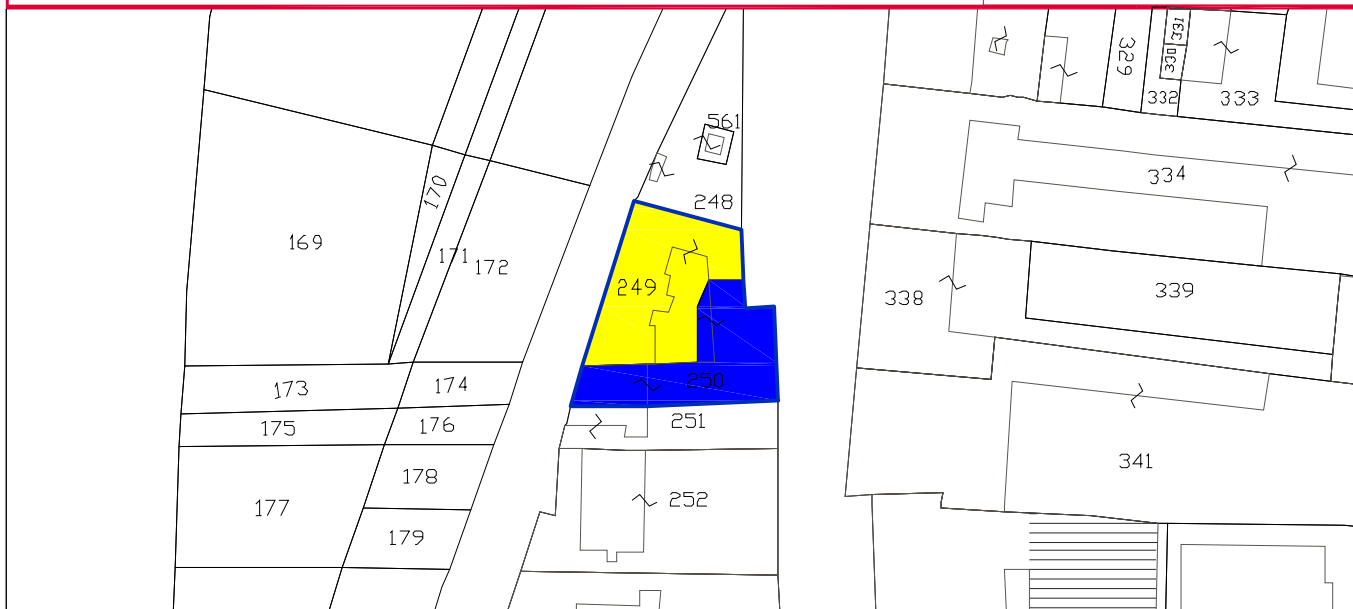
VOLUME PIANO PRIMO:  $373 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m} = 1.119 \text{ m}^3$

VOLUME PIANO SECONDO:  $181 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m} = 543 \text{ m}^3$

VOLUME PIANO TERZO:  $165 \text{ m}^2 \times 2 \text{ m} = 330 \text{ m}^3$

**VOLUME TOTALE: circa 3.144 m<sup>3</sup>/ circa 1.103 m<sup>2</sup>**





 PARTICELLA 249

STRUTTURE VERTICALI

TIPOLOGIA: non indicata; segnalata assenza pilastri isolati

LIVELLO DI DANNO:



ORIZZONTAMENTI

TIPOLOGIA: travi con soletta rigida

LIVELLO DI DANNO: non indicato

COPERTURA

TIPOLOGIA: non spingente pesante

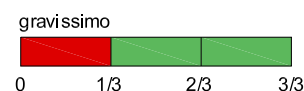
LIVELLO DI DANNO: non indicato

SCALE

LIVELLO DI DANNO: non indicato

TAMPONAMENTI E TRAMEZZI

LIVELLO DI DANNO:

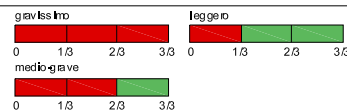


 PARTICELLA 250

STRUTTURE VERTICALI

TIPOLOGIA: a tessitura regolare e di buona qualità; segnalata presenza di pilastri isolati

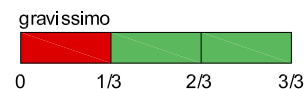
LIVELLO DI DANNO:



ORIZZONTAMENTI

TIPOLOGIA: travi con soletta deformabile

LIVELLO DI DANNO:



COPERTURA

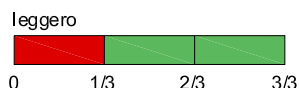
TIPOLOGIA: non spingente leggera

LIVELLO DI DANNO:



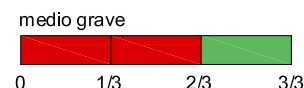
SCALE

LIVELLO DI DANNO:



TAMPONAMENTI E TRAMEZZI

LIVELLO DI DANNO:





## DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE PRINCIPALI DEI FABBRICATI COMPONENTI LA UMI E DEL LORO RUOLO NEL CONTESTO

Il carattere strategico della UMI in questione, che ne motiva il rimando al Pdr, deriva da un doppio ordine di fattori:

- gli edifici che compongono la UMI concludono l'isolato del Centro storico compreso tra via della Pace e via Don Minzoni e contribuiscono quindi alla qualificazione estetica e funzionale dell'ingresso nord al Centro storico,
- il nucleo terminale si affaccia direttamente sull'ampio spazio compreso tra l'argine del Secchia e il fronte edificato di via della Pace, caratterizzato dalla presenza del Teatro, di palazzo Cavalli e di altri edifici di impianto storico.

Questi elementi formano uno scenario particolarmente interessante per attività collettive come manifestazioni, fiere, mercati, spettacoli. In questo contesto assume importanza il possibile inserimento nel fabbricato terminale della UMI di funzioni di interesse pubblico, come servizi di ristorazione o luoghi di ritrovo capaci di rendere attrattivo il percorso fino a porta Mantova. Con il risultato di sostenere la vitalità della parte terminale e al tempo stesso quella dei negozi sotto i portici lungo il percorso.

Gli edifici compresi nella UMI hanno caratteristiche tipologiche e valore architettonico differente. Lungo il fronte di via della Pace è possibile leggere il progressivo indebolimento dei caratteri architettonici: partendo dalla unità 251, che presenta la tradizionale struttura del fronte porticato con un solo piano superiore, marcapiani, cornici delle finestre e le caratteristiche finestrelle del sottotetto ventilato si passa alla unità 250 dove il fronte, sempre porticato, presenta due piani superiori e perde quasi completamente marcapiani ed elementi di decoro fino a terminare nell'edificio 249 privo di portici e privo altresì di caratteri architettonici e tipologici significativi. La mappa del 1893 mostra chiaramente la discontinuità dell'edificio terminale rispetto alla cortina porticata: il corpo verso nord e quello su via don Minzoni delimitano l'ampia corte interna aperta direttamente su via della Pace dopo la fine dei portici. Le successive trasformazioni hanno saturato con un elemento a tre piani l'apertura della corte, a cui si accede oggi dal fronte nord. Il fronte dei medesimi edifici su via Don Minzoni presenta caratteri di frammentarietà e di scarsa qualità risultanti dai numerosi stratificati interventi di frazionamento e di giustapposizione di volumi.

## OBIETTIVI

In questo contesto gli interventi devono tendere ai seguenti obiettivi:

- Rendere evidenti le vicende che hanno caratterizzato il complesso formato dalla UMI 5 e dalla UMI 6 attraverso il mantenimento degli elementi riconducibili all'impianto più antico e il mantenimento delle trasformazioni avvenute nel tempo ritenute congrue;
- Mantenimento dei caratteri architettonici del fronte porticato di via della Pace per i fronti fino al mappale 250;
- Ridefinizione con miglioramento architettonico dei tre fronti dell'edificio terminale: su via della Pace, sul largo La Couronne e su via don Minzoni;
- Rimodellazione della corte al fine di permettere l'inserimento delle desiderabili funzioni di interesse pubblico.

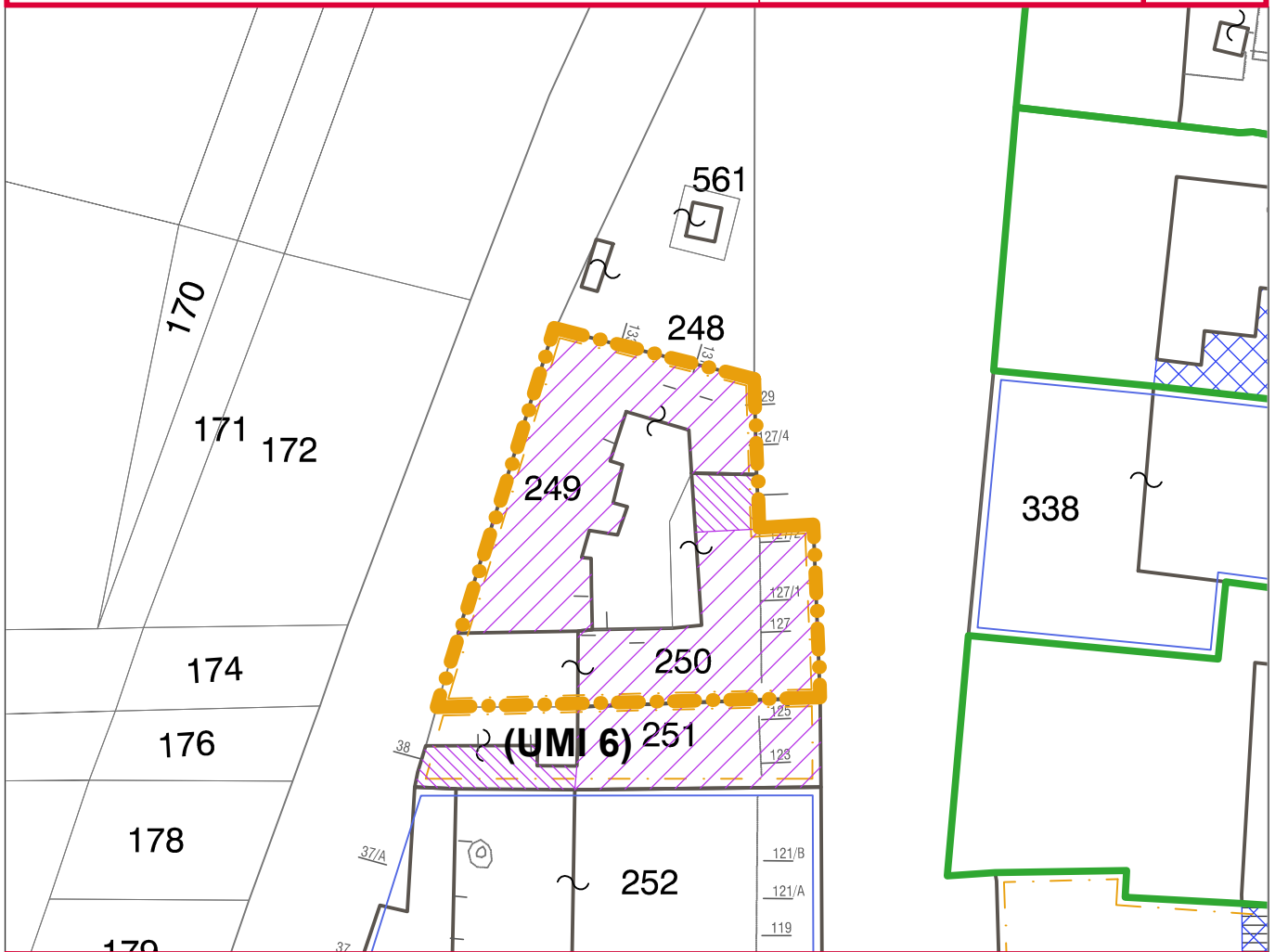
**MODALITA' DI INTERVENTO PREVISTE:**

(P)=prescrizione

(I)= indicazione

Le modalità di intervento, rappresentate nelle planimetri allegate, comportano:

- (P) Mantenimento delle facciate con recupero degli elementi qualificanti (per esempio di aperture tamponate) e ristrutturazione conservativa degli edifici con fronte porticato (251 e 250);
- (I) Per quanto riguarda le facciate del corpo principale che prospettano su Via della Pace e sulla corte interna si raccomandano, anche sulla base di quanto sarà possibile ricavare da un'analisi diretta e storica degli immobili, interventi coordinati tesi a testimoniare le vicende che hanno caratterizzato questa parte del centro storico, mantenendo il carattere di unitarietà tra UMI 5 e UMI 6;
- (P) Abbassamento del muro di divisione tra la UMI 5 e la UMI 6 fino ad un'altezza massima di 1,50 m;
- (I) Demolizione del corpo "aggiunto" a saturazione del fronte dell'edificio 249 (almeno il terzo livello) con ricomposizione della facciata su via della Pace e possibile delocalizzazione del volume non ricostruito (1);
- (P) Riconfigurazione delle aperture del fronte non porticato (ingresso, negozi, garage) in forme coerenti con quelle del fronte porticato;
- (P) Divieto di serrande metalliche;
- (I) Possibile ampliamento degli spazi per attività commerciali;
- (P) Ridefinizione architettonica del fronte verso via Don Minzoni (2);
- (I) Ampliamento della corte verso via Don Minzoni e possibile delocalizzazione del volume non ricostruito (3);
- (P) Ricomposizione della facciata verso largo La Couronne con finestratura al primo piano e valorizzazione del portale di passaggio dallo spazio interno allo spazio esterno (4);
- (I) Ricomposizione dei fronti e del sistema distributivo della corte anche in funzione della potenziale introduzione di attività pubbliche al piano terra (servizi di ristoro o commerciali) (5).



**CATEGORIE D'INTERVENTO NEL CENTRO STORICO**  
**(variante RUE)**

-  **RS** - Restauro scientifico
-  **RRC** - Restauro e Risanamento Conservativo
-  **RE/C** - Ristrutturazione Edilizia/Conservativa
-  **RU** - Ristrutturazione Urbanistica
-  **D** - Demolizione
-  **RSA** - Recupero e risanamento aree libere
-  **RE** - Ristrutturazione Edilizia
-  **RT** - Ripristino tipologico

SEDIME TOTALE:

$340 \text{ m}^2 \text{ COPERTI} + (103 + 13 + 44) \text{ m}^2 \text{ SCOPERTI} + 45 \text{ m}^2 \text{ PORTICI SU VIA PACE} = 545 \text{ m}^2$

VOLUME PIANO TERRA:  $340 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m} = 1.020 \text{ m}^3$

VOLUME PIANO PRIMO:  $373 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m} = 1.119 \text{ m}^3$

VOLUME PIANO SECONDO:  $165 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m} = 495 \text{ m}^3$

VOLUME PIANO TERZO:  $165 \text{ m}^2 \times 2 \text{ m} = 330 \text{ m}^3$

**VOLUME TOTALE: circa  $2.964 \text{ m}^3$  / circa  $1.043 \text{ m}^3$**

**RIDUZIONE VOLUME: circa  $-180 \text{ m}^3$  / circa  $-60 \text{ m}^2$**



