

Geom. Lorenzo Cattani

Via Dinazzano, 63/D – 42015 PRATO DI CORREGGIO (RE) – Tel. 0522/69.67.37

Codice Fiscale: CTT LNZ 58S04 H223B – Partita IVA 01154370355

Iscritto all'Albo dei Geometri di Reggio Emilia al n. 1511

RELAZIONE TECNICA

relativa al Piano di Prefattibilità Edilizia del fabbricato di civile abitazione e relativi accessori siti in Comune di Correggio, frazione Lemizzone, in via Erbosa n. 2 di proprietà dei Sigg. Soncini Mauro e Berselli Graziella

.....

Il complesso edilizio oggetto del presente Piano di Prefattibilità Edilizia riguarda gli immobili formanti un unico corpo di fabbrica in parte ad uso abitativo e il relativo annesso agricolo con funzione di ricovero attrezzi da lungo tempo inutilizzati.

*Sulla base del censimento degli insediamenti rurali in relazione alla scheda n. 198, il complesso edilizio è stato considerato **parzialmente riconoscibile** e con un giudizio sintetico sul valore dell'insediamento **"modesto valore ambientale"**.*

Il fabbricato principale costruito prima del 1967 e sulla base delle successive autorizzazioni edilizie rilasciate, ha perso la tipologia originaria e la sua leggibilità; lo stato attuale risulta conforme al condono edilizio presentato il 30/04/1986 prot. n. 6206 eccetto il pollaio rimosso.

*L'area circostante di pertinenza e relativi fabbricati sulla base dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.) ricadono in zona **"agricole normali E.1"** con riferimento tipologico 2/A e non sono interessati dalla scheda IBC (Istituto per i Beni Culturali della Regione Emilia Romagna) che valorizzi per la tipologia architettonica o il contesto ambientale e non insistono elementi di interesse storico testimoniali oggetto di tutela dei fabbricati e della relativa area di pertinenza.*

Geom. Lorenzo Cattani

Via Dinazzano, 63/D – 42015 PRATO DI CORREGGIO (RE) – Tel. 0522/69.67.37
Codice Fiscale: CTT LNZ 58S04 H223B – Partita IVA 01154370355
Iscritto all'Albo dei Geometri di Reggio Emilia al n. 1511

Per quanto riguarda lo stato di fatto, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

Elementi strutturali portanti

Verticali – elementi strutturali portanti interni ed esterni realizzati in muratura;

Orizzontali e di copertura – solai di piano e di copertura realizzati con struttura lignea;

Di elevazione – scala situata nel lato ovest separata dagli altri vani da elementi divisorii, realizzata con gradini e pianerottoli a rampe speculari.

Allo stato attuale il complesso edilizio presenta uno stato di conservazione pessimo poiché buona parte della copertura è crollata mettendo in crisi i solai di piano sottostanti impedendo anche la possibilità di entrare all'interno degli ambienti in sicurezza, come meglio evidenziato dalla relazione fotografica e perizia statica e verifica di sicurezza dell'Ing. Valentini Marco.

Elementi formali e decorativi

- *Ingresso principale situato sul lato sud;*
- *Infissi esterni in legno a una e due ante;*
- *Facciate tinteggiate a colori tenui, ma in pessimo stato di conservazione, quasi inesistenti.*

Il fabbricato non presenta comunque elementi di pregio.

Inoltre il fabbricato presenta un'assoluta mancanza di qualsiasi forma impiantistica che ne consenta un utilizzo dello stesso, tanto ai fini abitativi quanto in relazione a qualsiasi forma di attività.

Si prevede quindi la totale demolizione e la sua ricostruzione riconfermando il volume attuale mediante un riordino volumetrico, mantenendo il fabbricato ad uso abitativo sullo stesso sedime, mentre il basso servizio verrà posizionato in modo da creare la disposizione a corte rurale.

Geom. Lorenzo Cattani

Via Dinazzano, 63/D – 42015 PRATO DI CORREGGIO (RE) – Tel. 0522/69.67.37

Codice Fiscale: CTT LNZ 58S04 H223B – Partita IVA 01154370355

Iscritto all'Albo dei Geometri di Reggio Emilia al n. 1511

Il progetto dei nuovi fabbricati propone quindi la costruzione di un corpo principale ad uso abitazione suddiviso in piano terra e primo piano mansardato a destinazione abitativa (con presenza di locale tecnico al primo piano, e un piccolo vano di altezza media di circa 1,25 m compreso tra i muri portanti interni dell'abitazione per avere accesso alla copertura) e un accessorio ad uso autorimessa e cantina a servizio dell'abitazione.

I nuovi fabbricati avranno poi le seguenti caratteristiche:

Elementi strutturali portanti

Verticali – elementi strutturali portanti interni ed esterni realizzati in muratura intonacata;

Orizzontali e di copertura – solai di piano in latero – cemento, e copertura in struttura lignea;

Di elevazione – scala situata al centro del fabbricato, separata dagli altri vani da elementi divisorii portanti, realizzata con gradini e pianerottoli a rampe speculari.

La struttura principale e secondaria della copertura sarà in legno e manto di copertura in tegole similcoppo a coloritura variegata, grondaie, pluviali e scossaline in rame.

Elementi formali e decorativi

I materiali che saranno utilizzati per le nuove costruzioni (abitazione e autorimessa) e le finiture saranno tipiche della zona agricola: muratura intonacata e tinteggio a colori tenui, serramenti interni e gli scuri esterni a due ante saranno realizzati completamente in legno.

Le nuove finestre saranno realizzate leggermente più ampie di quelle esistenti, per evitare il problema della scarsa illuminazione dell'unità immobiliare in rapporto alla nuova dimensione degli ambienti. Viene però mantenuto l'allineamento tra i vari piani, e la simmetria del prospetto.

Le aperture al primo piano dell'abitazione saranno completate con l'inserimento di una ringhiera in quanto saranno posizionate ad altezza di 60 cm dal pavimento, mentre i due finestrini a mezzaluna che danno luce al sottotetto saranno chiusi con gelosie; le aperture del basso servizio invece saranno decorate anch'esse con gelosie, come da tradizione in zona rurale.

Geom. Lorenzo Cattani

Via Dinazzano, 63/D – 42015 PRATO DI CORREGGIO (RE) – Tel. 0522/69.67.37

Codice Fiscale: CTT LNZ 58S04 H223B – Partita IVA 01154370355

Iscritto all'Albo dei Geometri di Reggio Emilia al n. 1511

L'ingresso principale sarà realizzato sul lato ovest, affinché vi sia rispondenza nella tipologia della corte rurale.

Il cancello di accesso verrà spostato rispetto all'esistente e realizzato in metallo con pilastri in muratura intonacata.

L'intera proprietà verrà divisa in tre parti, di cui una sarà di pertinenza dell'abitazione e farà parte dell'insediamento rurale, e le altre due saranno considerate solo come "unità aziendale".

Il cortile sarà solamente pavimentato in ghiaietto nella zona di accesso alla proprietà e all'abitazione e di manovra dell'autorimessa, tutta la restante parte sarà completamente mantenuta a verde.

Per quanto riguarda le nuove piantumazioni durante l'esecuzione dei lavori saranno rimossi n. 16 alberi che ricadono nell'area dell'insediamento rurale, ma il numero delle rimanenti essenze arboree presenti nell'unità aziendale è sufficiente a coprire la superficie minima di piantumazione richiesta dalle normative.

Non sarà quindi necessario eseguire nuove piantumazioni.

Correggio, 15/11/2018

*Il tecnico
Cattani Geom. Lorenzo*