

# COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

P.R.o. COMPLESSO RESIDENZIALE  
STRADA BARCO – MONTECCHIO EMILIA (RE)

COMMITTENTE: Tavaroli Renzo  
Via Podgora n. 18  
42049 Sant'Ilario d'Enza (RE)

IL TECNICO PROGETTISTA  
(PATTACINI Ing. MASSIMO)

IL DIRETTORE DEI LAVORI  
(LUSETTI Geom. MAURO)

 **Studio**  
tecnico  
associato

Geom. LUSETTI MAURO  
Geom. FANTUZZI GIUSEPPE

Via Montegrappa, 21/A – Montecchio E. – tel. 871271

IN PROGETTO

DENOMINAZIONE:

RELAZIONE TECNICA

DATA:

GENNAIO  
2019

SCALA:

TAVOLA:

7

<b>OGGETTO:</b>	<b><i>Richiesta approvazione del Progetto Urbanistico Piano di Recupero denominato P.Ro - Complesso Immobiliare Casa CORINALDI - Strada Barco n° 13 - Montecchio Emilia (Reggio Emilia)</i></b>
<b>Committenti:</b>	<b><i>Sig. TAVAROLI RENZO</i></b>
<b>RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA</b>	

### **Descrizione del complesso immobiliare**

Con l'intervento in progetto si prevede l'attuazione del Piano di Recupero P.Ro sito in Montecchio Emilia (Reggio Emilia) in adiacenza alla corsia lato Nord di Strada Barco - Provinciale Montecchio Emilia - Reggio Emilia, di fronte allo stabilimento della Ditta DIECI.

Le opere che si prevede di eseguire consistono nel recupero del complesso immobiliare rurale realizzato molti anni fa, nel contesto di un grande podere agricolo, esteso su entrambi i lati della strada Provinciale. Intervento da eseguire mediante demolizione e ricostruzione. L'insieme dei fabbricati rustici e abitazione colonica con il relativo terreno di pertinenza sono censiti al Catasto Terreni al Foglio 22 del Comune di Montecchio Emilia (Reggio E.) - Mappali 117 - 332 - 333.

Le diverse modalità operative nella coltivazione dei terreni, un diverso utilizzo dei fabbricati rustici da parte delle attuali aziende agricole, hanno portato, come nel presente caso, ad un progressivo e totale abbandono degli edifici esistenti e delle relative pertinenze. Come già avvenuto per buona parte dei vecchi fabbricati utilizzati per le attività agricole, inseriti nella fascia di prossima ai centri abitati. Fabbricati non più utilizzati e abbandonati a causa dei grandi cambiamenti avvenuti in questi ultimi 30 - 40 anni nel tessuto urbano circostante i centri residenziali e industriali.

Il dissolversi dei poderi agricoli, piccoli o grandi che siano, il cambio di destinazione d'uso e la trasformazione di grandi superfici di terreno agricolo a favore dell'ampliamento di centri abitati e zone artigianali e/o industriali, hanno portato al totale abbandono di interi complessi immobiliari. Un insieme di fabbricati che non hanno più adeguate caratteristiche, sia per dimensioni, che per la scarsa possibilità di riadattamento alle attuali nuove esigenze delle aziende agricole, rendendo antieconomico qualsiasi tipo di recupero, sia per fini agricoli o per qualsiasi altro uso.

L'inserimento del territorio del Comune di Montecchio Emilia in Zona Sismica di Terza Categoria, con l'introduzione di nuove disposizioni da applicare in merito al recupero strutturale dei fabbricati esistenti, ha reso tecnicamente quasi impossibile e soprattutto antieconomico qualsiasi tipologia di intervento di ristrutturazione o di recupero del vecchio patrimonio immobiliare presente nella zona agricola anche per fini residenziali.

Nel caso specifico trattasi di fabbricati, di abitazione colonica e rustici da lungo tempo inutilizzati, da molti anni vuoti e abbandonati, privi di impianti e con strutture portanti non più adeguate e che non possano essere ragionevolmente recuperate.

Da un esame più attento si è potuto verificare che nelle strutture esistenti sono presenti tracce di cedimenti, conseguenti anche del lungo periodo in cui gli edifici sono rimasti privi di qualsiasi tipo di manutenzione. Cedimenti che hanno comportato la dichiarazione di inagibilità dei locali di tutto il complesso immobiliare, da parte dello stesso Ufficio Tecnico Comunale di Montecchio Emilia.

Considerata la collocazione dei fabbricati in progetto, in adiacenza a Strada Barco, in prossimità della zona Est dell'Area Artigianale / Industriale di Montecchio Emilia e non molto distanti dal centro abitato di Montecchio Emilia, considerato l'avanzato stato di abbandono in cui versano da molto tempo gli edifici in oggetto, già nel precedente Piano Regolatore Generale l'intervento di recupero denominato P.R.o. contemplava fin da allora la possibilità di effettuare la demolizione totale o parziale del complesso immobiliare.

Il Piano di Recupero *PRo* è circoscritto alla porzione di terreno di proprietà del Committente, censita al Catasto al Foglio 22 del Comune di Montecchio Emilia con i Mappali 117 - 332 e 333, per una superficie territoriale complessiva di mq 5.173 compreso il sedime dei fabbricati.

Nelle due tabella che seguono viene rappresentata la consistenza del complesso immobiliare e del suo recupero, come previsto dal (PSC) Piano Strutturale Comunale di Montecchio Emilia vigente. Strumento urbanistico adottato dalla Amministrazione Comunale di Montecchio Emilia (Reggio Emilia) nel 2013.

Adozione che definisce le possibili destinazioni d'uso, le superfici che si possono recuperare o realizzare in termini di mq complessivi.

<b>Situazione Attuale P.R.o. - Volume utile fabbricati esistenti</b>		
Fabbricati di servizio - Lato OVEST		
1 - Stalla - basso servizio .....	$[(19,80 \times 8,0 \times 7,75) + (6,66 \times 4,50 \times 3,00)] =$	mc 1.313,00
2 - Porta morta chiusa .....	$[(13,20 \times 3,40 \times 7,75) + (6,60 \times 4,00 \times 5,00)] =$	mc 480,00
<b>Totale Fabbricati rustici Lato Ovest .....</b>		<b>mc 1.793,00</b>
4 - Abitazione .....	$[(13,20 \times 9,45 \times 7,75) + (13,20 \times 4,90 \times 7,75)] =$	mc 1.468,00
<b>Totale Fabbricato ad Uso Abitazione .....</b>		<b>mc 1.468,00</b>
5 - Stalla rotonda .....	$(18,00 \times 18,00 \times 7,75) =$	mc 2.511,00
<b>Totale Fabbricati rustici Lato Est .....</b>		<b>mc 2.511,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO .....</b>		<b>mc 5.772,00</b>
Fabbricati da demolire e delocalizzare - Recupero consentito 50 %		mc 2.886,00
<b>SU Disponibile - Volume Recuperabile mc 2.886,00 : 3,00 = mq 962,00</b>		

La situazione messa in evidenziata nella soprastante tabella prevede di recuperare circa 1.000 mq di superficie utile prevedendo la demolizione di tutti gli edifici. Le superfici e le destinazioni di uso IN PROGETTO saranno distribuite o su uno / due piani, suddivise nel seguente modo:

<b>Situazione di PROGETTO P.R.o.</b>		
<b>Uso Residenziale - U1</b>		
<b>PIANO TERRA</b>		
Locali di Abitazione .....	$(20,00 \times 8,40) =$ mq 168,00	
Ingresso e scala	A dedurre .... $(1,60 \times 6,75) - (4,88 \times 2,00) =$ mq 20,50	mq 147,50
<b>PRIMO PIANO</b>		
Locali di Abitazione .....	$(20,00 \times 16,50) =$ mq 330,00	
Locali di Abitazione	A dedurre $[(1,00 \times 3,75) + (0,80 \times 3,00)] \times 2 =$ mq 12,30	mq 317,70
<b>Totale superficie lorda ad Uso Civile Abitazione .....</b>		<b>mq 465,20</b>

<b>Autorimesse</b>			
Locali autorimesse	..... (13,35 x 6,60) =	<b>mq</b>	<b>88,10</b>
<b>Somministrazione di alimenti - U6</b>			
<b>PIANO TERRA</b>			
Locali Ristorante	..... (10,50 x 18,00) =	mq	189,00
Portico Ristorante	..... (14,00 x 2,50) = mq	35,00	
Locali BAR	..... (8,00 x 18,00) =	mq	144,00
Portico Ristorante	..... (14,00 x 2,50) = mq	35,00	
<b>Totale superficie lorda ad Uso Pubblici Esercizi .....</b>		<b>mq</b>	<b>333,00</b>
<b>Sala polivalente - U9 - U27 - Esercizi di Vicinato U4</b>			
<b>PIANO TERRA</b>			
SALA Polivalente	..... (20,00 x 8,10) = mq	162,00	
Portico ingresso	A dedurre .....	(11,400 x 1,65) = mq	18,80
<b>Totale superficie lorda ad Uso Pubblici Esercizi .....</b>		<b>mq</b>	<b>143,20</b>
<b>Totale Complessivo .....</b>		<b>mq</b>	<b>941,40</b>
<b>SU In Progetto mq 941,40 &lt; mq 962,00 SU da PSC / RUE</b>			

Come già detto in precedenza il nuovo progetto di urbanizzazione prevede la totale demolizione degli edifici esistenti, con la riorganizzazione dell'intero comparto, sia per quanto riguarda la tipologia degli edifici, adeguati alle vigenti normative, che alla distribuzione delle aree di sedime dei nuovi fabbricati, le aree scoperte destinate a verde e a parcheggio.

Nella richiesta di ammissione al POC - Protocollo n° 5256 - presentata in data 30 Aprile 2015 si prevedeva la realizzazione di un solo corpo di fabbricato, articolato su due piani, all'interno dei quali si prevedeva di organizzare le diverse richieste di utilizzo, prevedendo indicativamente la collocazione al Primo Piano dei locali ad uso civile abitazione in progetto, unitamente alla proposta di realizzazione di attrezzature socio sanitarie.

Al contrario, il complesso immobiliare che si prevede di realizzare nella parte centrale del lotto di terreno sarà organizzato e suddiviso sostanzialmente in tre parti adiacenti tra loro. Soluzione necessaria per consentire di contenere la superficie necessaria che serve per realizzare e gestire le aree cortile interne di pertinenza, i percorsi di collegamento interno tra i fabbricati e la viabilità di accesso al complesso dalla pubblica strada.

### **Nuova organizzazione dell'area**

L'area sulla quale saranno realizzati i nuovi fabbricati ha forma quadrangolare con dimensioni di circa 50 mt di larghezza per circa 100 di lunghezza, per una superficie fondiaria di mq 5.173.

Prendendo come riferimento la quota zero rilevata sull'asfalto di Strada Barco, in prossimità della linea bianca nella parte centrale del lato Sud, si prevede di impostare il livello del pavimento finito del Piano Terra del complesso immobiliare alla quota di - 70 cm considerando la convenienza di avere i locali in progetto a una quota superiore di almeno 20 cm rispetto alle aree cortilive e alle aree verdi circostanti.

Una scelta con la quale si cerca di coniugare l'esigenza di contenere per quanto possibile le varie attività di sbancamento e scavo ed il conseguente riempimento, rispetto alle quote di riferimento dell'attuale piano di campagna e soprattutto del viottolo d'ingresso posto sul lato Est del lotto interessato da Piano di Recupero. Trovandoci inseriti in campagna si prevede di conservare una quota minima di pendenza nelle aree verdi, tale da consentire un eventuale deflusso delle acque meteoriche nella campagna circostante.

I parcheggi di uso pubblico (P1) verranno predisposti nella porzione di area posta in prossimità della strada Provinciale, compresa tra la fascia di rispetto da creare a lato della carreggiata stradale per una larghezza di circa 4,00 mt e il muretto di recinzione in calcestruzzo che separa la zona di parcheggio pubblico esterno, dai fabbricati e dalle aree cortilive interne di pertinenza.

I posti auto del parcheggio esterno saranno realizzati a ridosso del muretto di recinzione sopra descritto, mentre la viabilità di accesso al parcheggio sarà realizzata con un tratto di strada interna proveniente dal viottolo di ingresso privato collegato con Strada Barco.

Nel viottolo privato che parte da Strada Barco saranno predisposti due accessi carrai.

Il primo accesso carraio darà accesso al Parcheggio di Uso Pubblico (P1), parte del parcheggio (P3) e all'area Verde Privato di Uso Pubblico, entrambi esterni alla recinzione. Trattandosi di aree di aperte al pubblico non saranno pertanto recintate. Dal parcheggio esterno alla recinzione (P1) attraverso due ingressi pedonali si potrà accedere ai due locali di somministrazione, Ristorante e Bar e alla sala polivalente.

Pur avendo dimensioni tali da consentire il passaggio di automezzi gli ingressi saranno utilizzati esclusivamente per l'accesso pedonale ai cortili interni di pertinenza. Solo in caso di specifiche e particolari circostanze, automezzi di pronto soccorso o di emergenza potranno passare attraverso in due accessi pedonali.

Dal secondo ingresso spostato verso il lato Nord dell'urbanizzazione, dotato di cancello, è previsto l'accesso ai fornitori dei due locali di somministrazione Ristorante e Bar, con potenziale movimento di automezzi in entrata ed uscita dal retro del complesso immobiliare. Dal medesimo ingresso è possibile accedere anche ai piccoli appartamenti da affittare posti nel fabbricato principale, al parcheggio interno di pertinenza (P3) ed alle autorimesse.

A fianco del secondo accesso carraio si prevede la realizzazione di un piccolo ingresso pedonale dotato di cancello, a disposizione degli inquilini che occupano gli appartamenti posti nel fabbricato centrale, da utilizzare durante le ore notturne quando il cancello dell'accesso carraio potrà essere chiuso. A lato del piccolo cancello pedonale sono posti alcuni posti auto dove parcheggiare gli automezzi che non possono entrare nel parcheggio interno a causa dell'orario.

Considerato che il viottolo d'ingresso alla proprietà del Sig Tavaroli è in uso comune anche per accedere all'Azienda Agricola Florovivaistica del Sig. Sartori Ivan, collocata a Nord del Piano di Recupero che si prevede di realizzare, valutata la possibilità che la realizzazione dell'intervento di recupero in progetto potrebbe comportare un incremento nella generale movimentazione degli autoveicoli che si immettono nella strada Provinciale. Al fine evitare l'eventuale formazione di colonne in uscita e di agevolare l'immissione degli automezzi su Strada Barco, si prevede di effettuare un allargamento del viottolo d'ingresso in prossimità della confluenza con la strada per favori l'entrata e l'uscita degli automezzi.

Data la consistenza non rilevante delle costruzioni in progetto, la quantità di superficie da destinare ad area a Verde Privato di Uso Pubblico corrisponde a 588,00 mq, che si prevede di realizzare nell'angolo Sud-Ovest dell'urbanizzazione, inserita tra il parcheggio esterno alla recinzione (P1) e il canale Consortile denominato Bandirola.

Al netto delle superfici destinate a parcheggi (P1) e (P3) esterni ed interni alla recinzione, della superficie delle aree di sedime dei fabbricati in progetto, delle aree cortilive e di quelle utilizzate per gestire la viabilità, la superficie rimanente dell'intero lotto da urbanizzare sarà destinata a Verde Privato, posta all'interno dell'area recintata e collocata all'estremità Nord della proprietà.

<b>Dotazione di AREA VERDE di USO PUBBLICO - P.R.o.</b>					
<b>Uso Residenziale - U1</b>					
Abitazione P. Terra	mq	147,50	VERDE PUBBLICO 65 mq /100 mq	mq	95,80
Abitazione P. Piano	mq	317,70	VERDE PUBBLICO 65 mq /100 mq	mq	206,50
<b>Somministrazione di Alimenti - U6</b>					
Locali Ristorante	mq	189,00	VERDE PUBBLICO 60 mq /100 mq	mq	113,40
Locali BAR	mq	144,00	VERDE PUBBLICO 60 mq /100 mq	mq	86,40
<b>Sala Polivalente - U9 - U27 - Esercizi di Vicinato U4</b>					
SALA Polivalente	mq	143,20	VERDE PUBBLICO 60 mq /100 mq	mq	85,90
<b>Totale Complessivo .....</b>				mq	<b>588,00</b>
Verde Privato Uso Pubblico In Progetto mq 602,00 > mq 588,00 Verde da PSC / RUE					

<b>Dotazioni di PARCHEGGI - P1 - P3</b>		<b>P1</b>		<b>P3</b>	
<b>Uso Residenziale - U1</b>		20 mq / 100 mq		40 mq / 100 mq	
Abitazione P. Terra	..... (168,00 - 20,50) = mq 147,50	mq	30,00	mq	59,00
Abitazione Primo P.	..... (330,00 - 12,30) = mq 317,70	mq	64,00	mq	128,00
<b>Somministrazione di alimenti - U6</b>		40 mq / 100 mq		100 mq / 100 mq	
Locali Ristorante	..... (10,50 x 18,00) = mq 189,00	mq	76,00	mq	189,00
Locali BAR	..... (8,00 x 18,00) = mq 144,00	mq	58,00	mq	144,00
<b>Sala polivalente - U27 - Esercizi Vicinato U4</b>		40 mq / 100 mq		100 mq / 100 mq	
Sala Polivalente	..... (162,00 - 18,80) = mq 143,20	mq	58,00	mq	144,00
<b>Totale Complessivo Parcheggi P1 e P3 .....</b>		mq	<b>286,00</b>	mq	<b>664,00</b>
<b>Parcheggio P1 e P3 - In Progetto</b>					
Parcheggio P1 + P3 - Esterno recinzione Lato Sud		mq	322,00	mq	656,00
Parcheggio P1 - Esterno recinzione Lato Nord		mq	78,00		
Parcheggio P3 - Interno recinzione Lato Nord				mq	128,00
Parcheggio P3 - Garage interno recinzione Lato Nord				mq	72,00
<b>Totale Parcheggi P1 e P3 In Progetto .....</b>		mq	<b>400,00</b>	mq	<b>856,00</b>
Parcheggio P1 IN PROGETTO mq 400,00 > mq 286,00 Parcheggio da PSC / RUE					
Parcheggio P3 IN PROGETTO mq 856,00 > mq 664,00 Parcheggio da PSC/RUE					

## Servizi tecnologici

Le acque nere del nuovo comparto saranno raccolte da una specifica rete fognaria realizzata appositamente e convogliate nel collettore pubblico IRETI che transita a margine della strada Provinciale per Barco. Il punto di allaccio a disposizione dell'urbanizzazione sarà costituito da un pozzetto predisposto in prossimità dell'angolo Sud-Ovest dell'urbanizzazione, area esterna alla recinzione, adibita a Parcheggio (P1) e a Verde Privato di Uso Pubblico, in prossimità del confine tra Strada Barco e il Canale Irriguo Consortile.

Prima di raggiungere il punto di immissione della rete fognaria acque nere privata nel collettore fognario pubblico sarà predisposto un pozzetto di ispezione completo di Sifone Firenze.

Anche per quanto riguarda la gestione delle acque piovane raccolte dai tetti e dalle aree cortilive pavimentate del nuovo complesso immobiliare, si prevede la predisposizione di una specifica rete fognaria. Le acque meteoriche raccolte dalla nuova rete fognaria saranno convogliate nel canale irriguo che transita in adiacenza al Lato Ovest dell'urbanizzazione, Canale irriguo denominato Bandirola in uso al Consorzio Irriguo Pozzoferrato - Piazza. Utilizzo che sarà ratificato da una specifica richiesta di autorizzazione già inoltrata.

Le reti fognarie saranno realizzate con adeguate condutture in plastica, in riferimento alla quantità di acque che dovranno convogliare, collocate a una profondità media indicativa di mt 0,60 - 0,80 circa, protette da un rinfiacco in calcestruzzo. Le tubazioni saranno realizzate in PVC serie rinforzata ed avranno un diametro variabile da mm Ø 120 a Ø 250, il Sifone Firenze da installare nella rete acque nere avrà un diametro di mm 200. Sia per la fognatura delle acque bianche che per quella delle acque nere sono previsti dei pozzetti di confluenza ed ispezione in calcestruzzo armato delle dimensioni di 40 x 40 e 50 x 50.

Allo stato attuale le linee elettrica e telefonica raggiungono via aerea in complesso di fabbricati esistenti. La linea ENEL proviene dal lato Nord dell'urbanizzazione, mentre la linea Telecom transita a lato della strada Provinciale. Nel progetto si prevede di mantenere le linee aeree fino al limite della proprietà per proseguire poi con appropriate condutture interrate all'interno della urbanizzazione. Pertanto la rete di distribuzione dell'energia elettrica sarà allacciata alla linea aerea proveniente dalla cabina elettrica posta a qualche centinaio di metri dall'urbanizzazione, fino alla linea del confine Lato Nord. Come già detto, all'interno dell'urbanizzazione si prevede l'interramento dei cavi in cavidotti appositamente predisposti. Inoltre si prevede la predisposizione di una serie di piccoli vani dove alloggiare i contatori. Vani dai quali si dipartiranno le linee di cavi necessari per portare l'energia elettrica in ogni singola unità immobiliare in conformità alle direttive di ENEL.

La rete TELECOM all'interno dell'urbanizzazione sarà collegata alla linea aerea esistente a fianco della Provinciale Strada Barco. Verranno posati tubi corrugati di P.V.C. protetti da un adeguato strato di sabbia. La rete sarà dotata di pozzetti di derivazione e ispezione, con coperchio in ghisa, in conformità a specifiche indicazioni fornite da TELECOM.

Nell'area destinata a parcheggio P1 esterno alla recinzione si prevede la predisposizione di una serie di pali per l'illuminazione pubblica, in particolare nei punti corrispondenti agli accessi sulla viabilità pubblica.

La fornitura di acqua e gas metano dalle reti di distribuzione IRETI sarà assicurata da condutture che saranno predisposte nelle vicinanze dell'accesso carraio, dove si prevede la predisposizione di manufatti necessari. Considerando che i terminali delle reti di adduzione acqua e Gas della Società IRETI sono posti nell'area adibita a parcheggio autocarri dello stabilimento della Ditta DIECI, in adiacenza alla carreggiata Sud di Strada Barco, si prevede la necessità di concordare con IRETI la predisposizione di un prolungamento delle condutture delle reti di distribuzione di acqua e di gas. Condutture che dovranno obbligatoriamente passare sotto al fossato uso irriguo adiacente il parcheggio autocarri e sotto alla strada Provinciale, fino al raggiungimento della urbanizzazione, all'interno del terreno in proprietà, dove si prevede di realizzare un manufatto adeguato per le operazioni di allacciamento collocazione dei contatori necessari fornire acqua e gas in base alle esigenze di ogni unità immobiliare.

Le reti di alimentazione acqua e gas saranno eseguite con idonee condutture, posate a sabbia anche nello medesimo scavo a diverse profondità e a distanze minime tra loro come previsto dalla normativa vigente. Come già detto le varie condutture verranno protette con un adeguato strato di sabbia e segnalate da uno specifico nastro in plastica. Le opere in progetto verranno eseguite in conformità alle disposizioni dell'Ente fornitore che provvederà direttamente alla posa delle condutture, fino ai gruppi di misura.

## **I Fabbricati**

Le nuove costruzioni in progetto verranno realizzate all'interno dell'area da urbanizzare compresa all'interno del P.R.o. di Strada Barco, dopo la completa demolizione degli edifici esistenti, da lungo tempo non più utilizzati.

Avendo i fabbricati in progetto una destinazione d'uso di tipo U1 - U4 - U6 - U9 - U27, uso residenziale, attività di somministrazione, attività di carattere pubblico e/o esercizi di vicinato, si prevede la costruzione di una serie di 3 corpi di fabbricati adiacenti tra loro, ognuno con una specifica destinazione d'uso, in conformità alla disposizioni definite nello strumento urbanistico vigente in questo Comune.

Solo parte dei fabbricati in progetto avranno un utilizzo di tipo residenziale, mentre i due corpi di fabbricato laterali più piccoli sono adibiti ad attività di somministrazione, Bar e Ristorante, pertanto bisognosi almeno in parte di un minimo di visibilità. Si è prevista pertanto la loro realizzazione nella parte centrale dell'intervento, più vicina possibile alla strada pubblica, al netto di tutte le opere di urbanizzazione, delle distanze minime dalle viabilità e dalle aree di cessione.

Il nuovo complesso di fabbricati è costituito nel suo insieme da 3 corpi di edificio adiacenti tra loro, collegati in alcuni tratti delle facciate da piccoli porticati. Porticati che avranno funzione in parte prettamente estetica e in parte di pubblica utilità. Destinazione d'uso che consente di non contabilizzare la superficie dei porticati in progetto nel conteggio totale delle superficie utile SU.

Le destinazioni d'uso diverse rispetto alla vicina zona artigianale/industriale di Montecchio Emilia e il parziale inserimento nell'interno del territorio agricolo, hanno indotto la proprietà a prevedere una progettazione più attenta nella composizione delle forme e nella distribuzione dei volumi sull'area interessata. Non ultima anche la scelta delle procedure di esecuzione e dei materiali, con l'intenzione dichiarata di caratterizzare, per quanto possibile dal punto di vista tecnologico oltre che estetico i fabbricati da realizzare.

Pur trattandosi di fabbricati destinati ad attività di somministrazione, vicinato e/o di uso pubblico oltre che residenziale, la scelta di inserire, porticati, aperture con forature ad arco nelle murature portanti perimetrali e la scelta di utilizzare il legno a vista per le strutture portanti di copertura, denota una precisa attenzione, da parte della proprietà, all'impatto estetico che questo piccolo complesso immobiliare dovrà avere una volta ultimato.

## **Tipologia costruttiva**

Considerata la natura e l'entità dei lavori da eseguire, si prevede che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà portata avanti contestualmente all'esecuzione delle opere edili, consistenti nella costruzione del piccolo complesso immobiliare costituito da tre singoli corpi di fabbricato, adiacenti tra loro.

I fabbricati in progetto saranno realizzati con una struttura portante in travi e pilastri di cemento armato, realizzati in opera nel cantiere. Struttura portante in cemento armato che sarà tamponata sul perimetro con blocchi laterizi forati.

I fabbricati in progetto saranno dotati cappotto per l'isolamento termico, pertanto le strutture portanti dei tre corpi di fabbricato, tamponate sul perimetro con blocchi in laterizio, saranno rivestite da terra fino all'intradosso del solaio di copertura con pannelli di materiale coibente di adeguato spessore da rifinire con intonaco e tinteggio.

Le strutture portanti di copertura che si prevede di installare sui tre corpi di fabbricato in progetto saranno predisposte a due falde, costituite da travi di colmo, capriate e travetti in legno lamellare. Le strutture di coperture saranno complete di un pacchetto di copertura costituito da barriera vapore, materiale coibente, telo traspirante, pannello di OSB e guaina catramata, sulla quale sarà appoggiato il manto di copertura in tegole di cemento colorate con sagoma simile al coppo.

Canali di gronda, frontalini e tubi pluviali, realizzati in lamiera zincata, preverniciata, colore testa di moro saranno installati per raccogliere e portare a terra l'acqua piovana caduta sulle coperture.

Come già detto in precedenza, per favorire l'inserimento dei fabbricati nel contesto dell'ambiente agricolo circostante, oltre al legno per la struttura di copertura, si è scelto di utilizzare una finitura esterna a base di intonaco da tinteggiare, come buona parte dei fabbricati esistenti in campagna. Qualche elemento di finitura eseguito in mattoni vecchi faccia a vista sarà utilizzato per la realizzazione dei due porticati in progetto, da realizzare davanti al Bar e al Ristorante, elementi di arricchimento di natura estetica, oltre che di utilità come coperture e collegamento tra i vari ingressi di ogni singolo fabbricato.

Per quanto riguarda la realizzazione degli impianti di riscaldamento nei fabbricati si prevede l'esigenza di eseguire valutazioni distinte per ciascun edificio in ragione della destinazione d'uso assegnata, prevedendo per quando possibile l'impiego di pompe di calore e l'impiego di fonti di approvvigionamento energetico rinnovabili come previsto dalla normativa vigente.

Dovendo predisporre una parte dei locali al Piano Terra del fabbricato centrale per attività di carattere pubblico o esercizi di vicinato, non si è potuto redigere una progettazione definitiva per quanto riguarda gli elementi divisorii interni per la predisposizione dei singoli locali, si è scelto quindi di realizzare solo le strutture portanti.

Un contenitore, completo e rifinito in ogni sua parte, compresa l'impiantistica tecnologica per quanto possibile, dei servizi igienici, senza nulla più, per garantire ai potenziali futuri utilizzatori, una volta definita una destinazione d'uso specifica la possibilità di suddividere al meglio lo spazio a disposizione.

Montecchio Emilia Lì 02 Gennaio 2019

Il Tecnico Progettista  
(Pattacini Ing. Massimo)

.....

*Il Direttore dei Lavori*  
(Lusetti Geom. Mauro)

.....