



Vignola li, 26 Luglio 2016

Castelvetro di Modena - Via Sinistra Guerro n. 124  
**ROSGNOLI ESTER E ZANELLA MAURIZIO**  
Proprietà

PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO RURALE  
RELATIVA A PP DI INIZIATIVA PRIVATA

## RELAZIONE DESCRITTIVA

## Relazione descrittiva

Il sottoscritto Torreggiani geom. Stefano, libero professionista con studio in Vignola via Posteria 6, in qualità di tecnico incaricato dai sig.ri Rosignoli Ester e Zanello Maurizio ha redatto una relazione descrittiva inerente l'intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricato rurale ubicato a Castelvetro di Modena, in Via Sinistra Guerra n. 124.

L'edificio oggetto di intervento è situato al limite del ciglio della Strada Provinciale 18 di Puianello, ed è costituito dal corpo di fabbrica principale di forma rettangolare, a cui è stato aggiunto un ampliamento laterale coperto ad una falda; nel periodo fine anni '80 inizio anni '90 sono stati costruiti in aderenza all'edificio stesso, due fabbricati di servizio all'attività agricola che hanno struttura indipendente in cemento armato e non saranno oggetto di intervento.

L'edificio oggetto di demolizione risale ai primi anni del 1900, ed è conforme sia nella tipologia che nei materiali agli edifici rurali della zona, e contraddistinto nella tavola di PRG denominata "Mappa della tutela e dei vincoli" come A3 cioè è classificato come elemento di interesse tipologico in base alla classificazione degli edifici desunta dal "Censimento del patrimonio edilizio nel territorio non urbanizzato" eseguito nel 1985 che è parte integrante della Variante Generale del PRG, i beni censiti costituiscono patrimonio edilizio di valore storico-ambientale e sono sottoposti a disciplina conservativa normata oltre che dall'art. 51 delle NTA, dalla "Disciplina particolareggiata dei Beni di interesse tipologico ed ambientale". Una parte dell'edificio era adibito ad abitazione a cui era annessa la stalla al piano terra e fienile nella parte soprastante.

La struttura è realizzata con mattoni a mano, la copertura ha ordinata primaria e secondaria in legno, tavelle e manto di copertura in coppi di antica fattura.

I solai interni sono in legno e laterizio, gli infissi sono anch'essi in legno. Attualmente l'edificio è notevolmente degradato sia nei materiali che nella struttura, tanto che, a seguito del crollo della copertura, è stato oggetto di ordinanza di messa in sicurezza da parte del Comune di Castelvetro di Modena (Ordinanza n. 7 del 21/01/2014, prot. 994).

Il nuovo progetto, prevederà la demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione con la stessa sagoma e volumetria in aderenza agli attuali edifici di servizio a sud di questi anziché a nord; il nuovo edificio perderà la classificazione tipologica di tipo A3, ma prevederà un rispetto architettonico nei confronti del paesaggio circostante.

Il fabbricato di nuova realizzazione sarà spostato in posizione arretrata rispetto al fronte strada e sarà collocato in "aderenza" ai fabbricati di servizio, mediante un vuoto tecnico chiuso, a causa della distanza da mantenere tra le fondazioni esistenti e quelle di progetto, che devono rimanere separate tra loro a causa del martellamento sulle fondazioni previsto dalle normative vigenti in materia sismica.

La quota pavimento progetto, risulta di + 0,40 mt, rispetto allo zero attuale.

L'edificio prevederà la stessa volumetria e sagoma, la copertura sarà realizzata in legno a due acque con manto di copertura in coppi di antica fattura.

I paramenti esterni saranno prevalentemente intonacati in quanto saranno utilizzati materiali tecnologicamente all'avanguardia sia dal punto di vista sismico che di risparmio energetico e tinteggiati all'esterno con i colori delle terre bruciate, per meglio integrarsi con il contesto circostante.

Gli infissi saranno in legno o alluminio laccati come gli scuri che verranno realizzati a tagliere con cantinella interna.

I portoni del deposito e del garage saranno in legno o similare.

Esternamente le aree saranno inghiaiate o pavimentate con mattoncini autobloccanti solamente nella zona prospiciente il fabbricato ed ai relativi accessi.

Il fronte strada sarà oggetto di modifica in quanto è prevista la regolamentazione dell'accesso carrato esistente e la ristrutturazione della fermata AMO esistente, per quest'ultima sarà realizzata un'area di sosta dell'autobus sul fianco della provinciale con marciapiede a protezione delle persone e sarà modificata la segnaletica stradale con inserimento di strisce pedonali, cartelli con luci lampeggianti e pali di illuminazione notturna.

Vignola II, 26 Luglio 2016

