

**SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'**  
**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EX**  
**FABBRICATO RURALE, CON AUMENTO DI CARICO URBANISTICO PER LA**  
**CREAZIONE DI DUE UNITA' ABITATIVE**  
**Valutazione preventiva del 21.12.2018, prot. 17730**

Ubicazione  
Via Castellazzo 1, foglio 12  
Particelle 156 sub. 7, 154

Proprietà richiedente  
**Baccarani Andrea**  
*BCCNDR68M17H223U*

**Fantuzzi Federico**  
*FNTFRC87C06H223S*

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

Il presente progetto, così come già autorizzato nella valutazione preventiva del 21.12.2018, prevede la demolizione del fabbricato ex rurale, ormai fatiscente, e la sua fedele ricostruzione al fine di recuperare l'intera volumetria per realizzare due unità immobiliari abitative da destinare ad abitazione principale dei figli degli eredi sig.ra Radighieri Amabile.

Il RUE vigente inserisce il fabbricato in oggetto nell'elenco degli edifici di valore storico-culturale-testimoniale esterni al Centro Storico con la **scheda n. 123**; ambito agricolo periurbano TR4 (art. 40.9).

L'immobile risultava essere originariamente un fabbricato agricolo con funzione di stalla, ricovero attrezzi e fienile, intestato alla sig.ra Radighieri Amabile, prima imprenditrice agricola e successivamente pensionata agricola e deceduta nel 2013; A seguito di atto di successione a favore dei figli Baccarani Carla e Andrea e successiva divisione tra i due fratelli, attualmente il fabbricato collabente si presenta già frazionato in due unità; la medesima divisione viene confermata dal presente progetto di recupero funzionale con cambio d'uso.

L'intervento edilizio ammesso, di ristrutturazione edilizia, è stato confermato anche dalla sopra citata Valutazione Preventiva, che ne consente la demolizione con fedele ricostruzione salvaguardando il volume e le caratteristiche compositive tipiche dell'edilizia rurale.

Il progetto pertanto ripropone gli elementi tipologici dei fabbricati rurali, e nel caso specifico verranno riproposti i 4 archi posti sul fronte sud, e quelli sul fronte ovest, parzialmente tamponati, ma con filo esterno arretrato rispetto all'elemento strutturale e diverso materiale di finitura, garantendo quindi la completa leggibilità dell'elemento architettonico originario.

La struttura di copertura sarà in legno sormontata da coppi in laterizio di recupero o simili e lattonerie in rame.

Sulla falda posta a sud verranno posati pannelli fotovoltaici che andranno ad alimentare il sistema di climatizzazione invernale ed estiva, e saranno eventualmente installati, se necessari, anche pannelli per il solare termico relativo all'acqua calda sanitaria.

I paramenti esterni presenteranno prevalentemente elementi di laterizio in faccia a vista vecchio/anticato con alcuni elementi intonacati per meglio valorizzare gli elementi tipici da salvaguardare. Il tutto seguendo le prescrizioni previste dall'art. 31.5 delle Norme di Attuazione del RUE, relative agli interventi edilizi di recupero, ed eventuali indicazioni impartite dall'Organo comunale competente.

Le due unità abitative in progetto si svilupperanno in verticale con una zona servizi e garage al piano terra, l'abitazione vera e propria al piano primo, con una zona accessoria al piano sottotetto mansardato.

Anche le aree esterne saranno divise in modo da garantire massima autonomia alle due unità, pur conservando l'impianto originario degli accessi esistenti posti uno su via castello ed uno su via Degli Oratori. Saranno garantiti i necessari posti auto esterni privati ad uso pubblico (4 p.a.).

Attualmente la consistenza complessiva del fabbricato risulta pari a **mq 407,88 di SC**, in quanto tutte le superfici dei locali risultavano utili per l'attività agricola (deposito attrezzi, portico, ex fienile).

Il progetto prevede una superficie accessoria al piano terra pari a mq 218,4 mq; una superficie utile al piano primo di 202,93 mq ed un sottotetto di mq 108,96 di Sac, per un totale complessivo con funzione abitativa pari a mq **399,34 di SC**.

L'unità immobiliare posta ad est, di proprietà Baccarani Andrea (imprenditore agricolo a titolo principale), sarà destinata ad abitazione principale del figlio, sig. Baccarani Andrea il quale risulta coadiuvante familiare impegnato nell'azienda agricola, e pertanto per questa

porzione si richiederà l'esonero dal pagamento del contributo di costruzione, con stipula di apposito Atto unilaterale d'obbligo.

I terreni facenti parte dell'azienda agricola, di proprietà Baccarani Andrea, risultano prevalentemente coltivati a vigneto:

*Foglio 248 comune di Reggio Emilia mappali 4 e 640, vigneto, mq 27.517*

*Foglio 12 Comune di Rubiera mappale 147, Sem. Arb. mq 150*

*Foglio 3 Comune di Rubiera mappale 35, Sem. irr., mq 14.610*

*Foglio 12 Comune di Rubiera mappali 245, 246, vigneto, mq 52.469*

Per altri chiarimenti si fa riferimento agli elaborati grafici allegati.

Si allega:

- *Estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico;*
- *Stralcio tav. RUE3 nord - pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale*
- *Stralcio quadro di riferimento delle schede degli edifici di valore storico-culturale-testimoniale;*
- *Scheda operativa per il recupero degli edifici di valore esterni al centro storico- n. 123;*

Il tecnico incaricato

.....  
*Firmato digitalmente*