

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEGLI INTERVENTI

Piano di recupero comparto "PR6"

Componenti delle aree del comparto:

- Sig. **Luca Gilioli**, domiciliato Luzzara (RE), Via P. Neruda n.9, proprietario delle aree e dei fabbricati distinti al F.9 del Catasto Fabbricati con la part.51 e il sub.10,
- Società **Bertoni srl** con sede legale in Luzzara (RE), via Dalai, 17, proprietaria di aree e fabbricati posti in Luzzara via Circonvallazione Ovest n° 20, distinti catastalmente al Fg.18, Mapp.le 49, sub. 11,
- Società "**Il Mio Paese Srl**", v. F.lli Bandiera 3, Suzzara MN, proprietario delle aree e dei fabbricati distinti catastalmente al Fg. 18, part. 18, sub. 5, 6,7,8,9,10,11,12,13, part. 52, 53,
- Sig.re **Bertoni Cinzia** domiciliata a Luzzara (RE) via Dalai n. 19 e **Bertoni Cristina** domiciliata a Luzzara (RE) via Dalai n.19 distinti catastalmente al Fg.18, Mapp.li 45, 46, 47, 48.

Il piano è inserito nella zona omogenea A del centro storico.

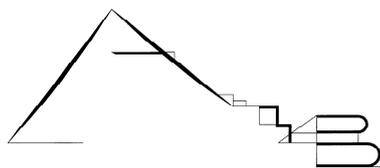
Descrizione sintetica del piano

L'intervento progettuale nell'area del comparto PR6 è essenzialmente un'opera di riqualificazione di parte dell'area complessiva necessaria per rimuovere una parziale condizione di degrado persistente, completato da una modifica di destinazione d'uso e di introduzione di strutture di copertura per veicoli.

La finalità del piano è il riordino degli elementi edilizi che compongono l'area, la ridefinizione di destinazioni d'uso e l'integrazione di strutture tecniche attraverso interventi edilizi architettonici di qualità.

Il progetto propone una migliore qualità dell'abitare perfezionando e integrando le destinazioni d'uso esistenti, residenza, commerciale, produttivo, con la struttura urbana presente.

Le tipologie edilizie e le destinazioni d'uso saranno in prevalenza residenziali, ma con presenza complementare di attività commerciale e produttiva, quest'ultima già preesistente. La composizione dei volumi e dei sedimi resta sostanzialmente invariata con l'eccezione della porzione ove si concentra la ridefinizione degli elementi edilizi.



Descrizione delle opere

Proprietà Gilioli Luca:

la soluzione in progetto prevede il riordino compositivo dei volumi accessori consolidati sul lato nord dell'area cortiliva con costruzione di un corpo di fabbrica in linea a completamento del rustico sul lato nord entro l'area di sedime rappresentata nelle tavole grafiche, considerandosi la soluzione ivi riportata come esclusivamente indicativa, da riformularsi, tramite presentazione di specifici progetti edilizi, entro i limiti plano-volumetrici graficamente rappresentati anche con diversa destinazione d'uso compatibile con la disciplina del RUE.

Gli edifici oggetto di intervento di recupero e completamento appartengono alla tradizione costruttiva ricorrente, sono composti di murature portanti in mattone di laterizio intonacate, struttura di copertura in legno con manto in coppo, infissi in legno.

Proprietà della Ditta Bertoni srl:

è in progetto la sola costruzione di nuova tettoia/pensilina, aperta su tre lati, con struttura in acciaio a telaio nell'area cortilizia di accesso alla proprietà, a copertura del parcheggio autoveicoli per il personale dipendente. La tettoia/pensilina sarà costruita in confine con la proprietà "Il Mio Paese".

proprietà "Il Mio Paese" Srl:

l'intervento di progetto prevede:

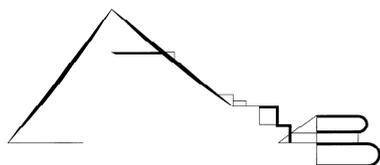
la demolizione dell'edificio ex laboratorio, dei muri tra confinanti e in affaccio sulla via Circonvallazione ovest;

la costruzione di n°7 garages a servizio della residenza e della farmacia con percorso di accesso pedonale coperto, un terrazzo di pertinenza dell'appartamento al 1° piano della cortina edilizia, ricostruzione dei muri demoliti, ridefinizione dell'area interna cortilizia con posti auto aperti e pavimentazione del percorso pedonale dedicato, in relazione diretta con la galleria e il centro storico.

Tutte le strutture descritte saranno realizzate con telaio in c.a., ad eccezione del percorso coperto da realizzare con struttura in acciaio rivestito all'intradosso con pannello in cartongesso; le murature perimetrali dei garages sono previste in mattone forato intonacato, tutte le coperture, garages e percorso, in coppo di cotto tradizionale. Le murature di confine saranno finite in faccia vista di cotto, quella in affaccio sulla circonvallazione sarà intonacata con disegno in rapporto ai fronti della cortina edilizia (rif. tavole grafiche allegate); la pavimentazione di comunicazione con la galleria e il centro storico, sarà realizzata con elementi in gres per esterni; la porzione di cortile nell'intorno dei garages sarà pavimentata con elementi in cemento tipo prato armato, la restante area è destinata a verde.

Proprietà Bertoni Cinzia e Cristina:

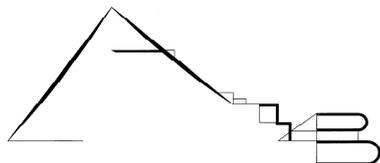
non si prevede alcuna variazione, e nessuna costruzione o opere di ristrutturazione, ovvero la conservazione di sedime e cubatura esistenti; si effettua solamente il cambio di destinazione d'uso da laboratorio/commerciale a residenziale relativamente alle cubature di costruito esistente, senza alcun modifica di sedime.



Quadro economico PR6

| Proprietà Gilioli | | | | |
|---|------------------|--------------|-------------------------------|-------------------|
| Interventi di progetto | Superfici | | Costi di realizzazione | |
| | Su | Sa | Unitario €/mc | Tot. € |
| Rustico ovest PT | 59,75 | | 900,00 | 53.775,00 |
| Rustico ovest P1 | 49,25 | | 900,00 | 44.325,00 |
| Rustico Sud PT | | 38,88 | 400,00 | 15.552,00 |
| Rustico Nord PT | | 36,50 | 400,00 | 14.600,00 |
| Rustico Nord PT | | 4,08 | 400,00 | 1.632,00 |
| Totali | 109,00 | 79,46 | | 129.884,00 |
| Altre voci di spesa | | | | |
| <i>spese tecniche</i> | | 12% | | 15.586,08 |
| <i>oneri finanziari, imprevisti, arrotondamenti</i> | | 5% | | 6.494,20 |
| Totale | | | | 151.964,28 |

| Proprietà Bertoni srl | | | | |
|---|------------------|---------------|-------------------------------|------------------|
| Interventi di progetto | Superfici | | Costi di realizzazione | |
| | Su | Sa | Unitario €/mc | Tot. € |
| Tettoia in acciaio | | 108,00 | | 22.000,00 |
| Totali | | 108,00 | | 22.000,00 |
| Altre voci di spesa | | | | |
| <i>spese tecniche</i> | | 10% | | 2.200,00 |
| <i>oneri finanziari, imprevisti, arrotondamenti</i> | | 5% | | 1.100,00 |
| Totale | | | | 25.300,00 |



| Proprietà "Il Mio Paese" srl | | | | |
|--|------------------|------------|-------------------------------|-------------------|
| Interventi di progetto | Superfici | | Costi di realizzazione | |
| | Su | Sa | Unitario € | Tot. € |
| Garages | | 160 | €/mc 130,00 | 70.000,00 |
| Terrazzo (collegato all'appartamento 1° piano, cortina edilizia) | | 21 | €/mq 475,00 | 10.000,00 |
| Percorso pedonale coperto | | 30 | €/mq 400,00 | 12.000,00 |
| Totali | | 211 | | 92.000,00 |
| Altre voci di spesa | | | | |
| demolizione ex laboratorio | | | €/mc 20,00 | 19.000,00 |
| demolizione murature di confine | | | €/ml 45,00 | 5.500,00 |
| murature di confine | | | €/ml 75,00 | 9.000,00 |
| pavimentazioni | | | €/mq 40,00 | 8.000,00 |
| pavimentazione tipo prato armato | | | €/mq 15,00 | 6.000,00 |
| Totali | | | | 47.500,00 |
| spese tecniche | | 12% | | 16.740,00 |
| oneri finanziari, imprevisti, arrotondamenti | | 5% | | 6.975,00 |
| Totale | | | | 163.215,00 |

| Proprietà Sig.re Bertoni Cinzia e Bertoni Cristina | | | | |
|---|------------------|-----------|-------------------------------|---------------|
| Interventi di progetto | Superfici | | Costi di realizzazione | |
| | Su | Sa | Unitario € | Tot. € |
| Non si effettua alcuna opera | | | | |

Arch. Marco Berni

