

Interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.13 comma 1, L.R. 15/2013

RICHIESTA VALUTAZIONE PREVENTIVA per opere di restauro e risanamento conservativo in porzione di fabbricato terra-cielo sviluppato su tre livelli fuori terra con funzioni miste abitative e commerciali di vicinato sito nel centro storico del Comune di Rubiera (RE) in Via Emilia Est n.ri 3-3/E-3/F-3/G

COLLABORATORI  
Arch. GHIDINI ANDREA - Ordine di R.E. n.991

COMMITTENTE/PROPRIETÀ  
Sig. MONTORI GIOVANNI  
(c.f.: MNTGNS21E1804N)

FIRME

RIFERIMENTI CATASTALI  
Catasto immobili Comune di Rubiera  
foglio 24 - particella 81 - subalterni dal 1 al 18  
(Tutte le unità dell'intero complesso)

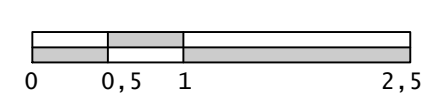
RIF. PRATICA

TIMBRO/FIRMA

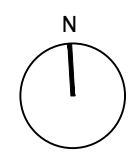
DATA

AGGIORNAMENTI

SCALA GRAFICA



scala 1:50



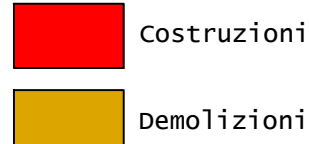
Via Emilia Ovest 30/c - 42048 Rubiera (RE)  
T. 0522/58847 - F. 0522/58271 - C. 033/981590  
C.F. 02906720292 P.IVA 0188220291

NUMERO TAVOLA

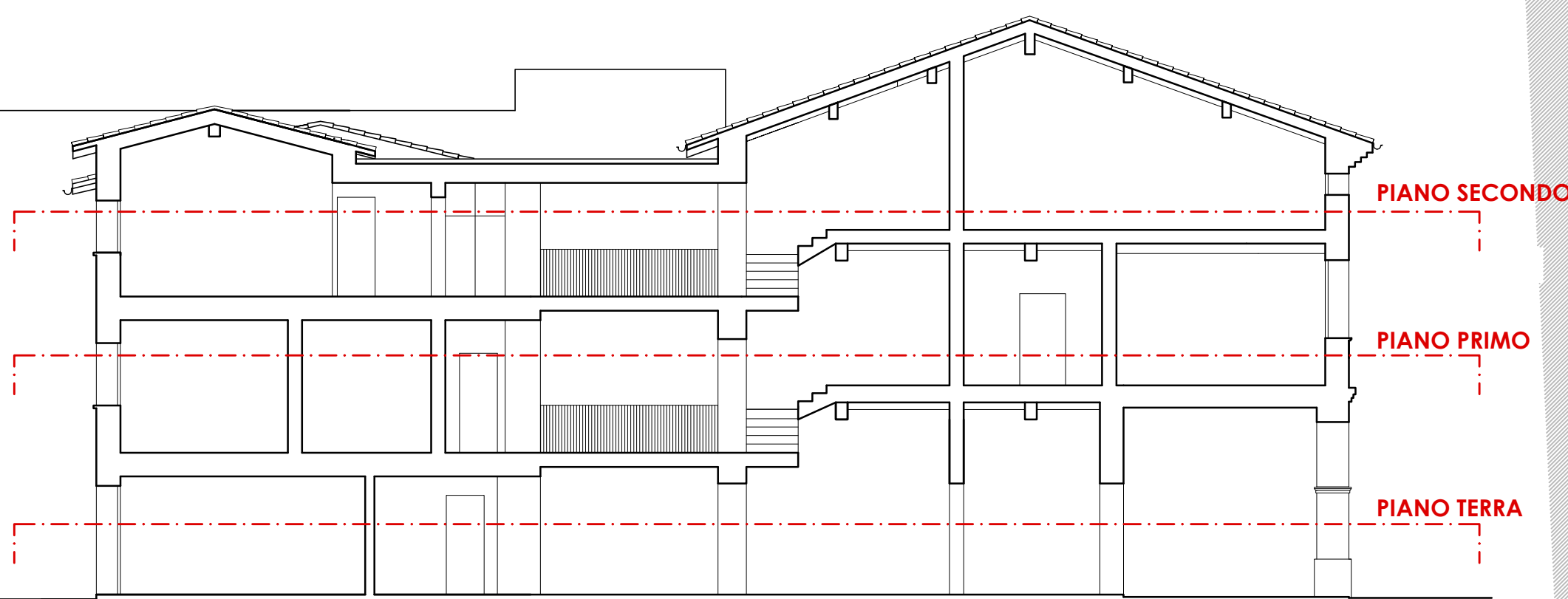
09

TEMA TAVOLA:  
PIANTA PIANO TERRA  
VERIFICA INDICI URBANISTICI

Stato Giallo & Rosso



a termine di legge è vietata qualsiasi riproduzione del presente elaborato



PIANO TERRA  
STATO GIALLO & ROSSO

VIA DELLA LIBERTÀ

ALTRE U.I. NON  
OGGETTO D'INTERVENTO  
MAPPALE 75

ALTRE U.I. NON  
OGGETTO D'INTERVENTO  
MAPPALE 80

ALTRE U.I. NON  
OGGETTO D'INTERVENTO  
MAPPALE 77  
Muro di confine

ALTRE U.I. NON  
OGGETTO D'INTERVENTO  
MAPPALE 77

GARAGE  
H= 262  
Mq 15,80

PERGOLATO ESTERNO  
a delimitazione di n.2 Posti  
auto privati perifericali  
(antreggiato con estero)

P.P. SCOPERTO  
Mq 12,53

P.P. SCOPERTO  
Mq 12,53

REALIZZAZIONE DI PERGOLATO CON  
N.2 POSTI AUTO SCOPERTI  
PERTINENZIALI  
PER IL PERGOLATO IN OGGETTO VIENE  
REDATTA SCRITTURA PRIVATA CON IL  
CONFINANTE CHE AUTORIZZA  
L'ESECUZIONE DELL'OPERA

REMOZIONE DEI VOLUMI INCONGRUI

CORTILE INTERNO AD USO COMUNE  
AI SUBALTERNI DEL MAPPALE 81  
-0,05

RIDEFINIZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI CON RIFACIMENTO DEI SOLAI  
INTERPIANO CON MANTENIMENTO DELLE MURATURE FERRMENTALI  
SU TUTTI I LATI ESTERNI VERRA' REALIZZATO UN CAPOTTO ESTERNO DI  
ISOLAMENTO AD ECCEZIONE DEL FRONTE POSTO SULLA VIA EMILIA NEL  
QUALE SI REALIZZERA' UN ISOLAMENTO INTERNO

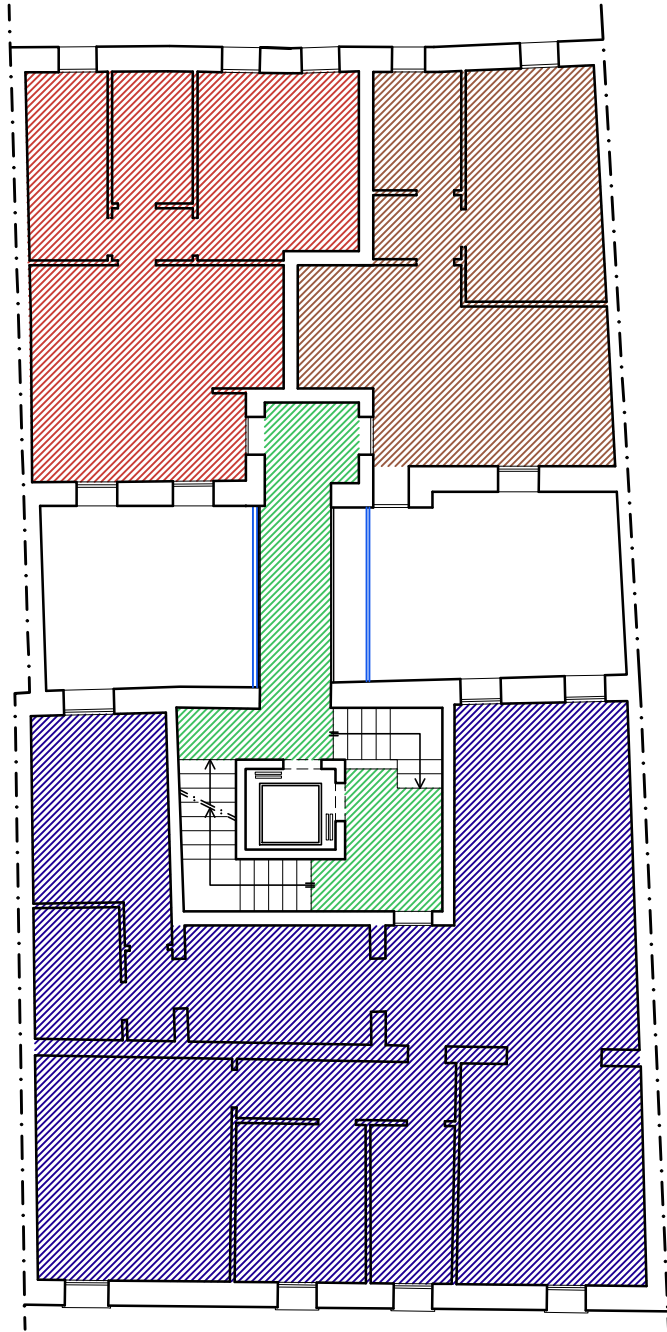
ALTRE U.I. NON  
OGGETTO D'INTERVENTO  
MAPPALE

SCHEMA DI SUDDIVISIONE  
DELLE UNITA' IMMOBILIARI  
STATO PROGETTO  
Fuori scala

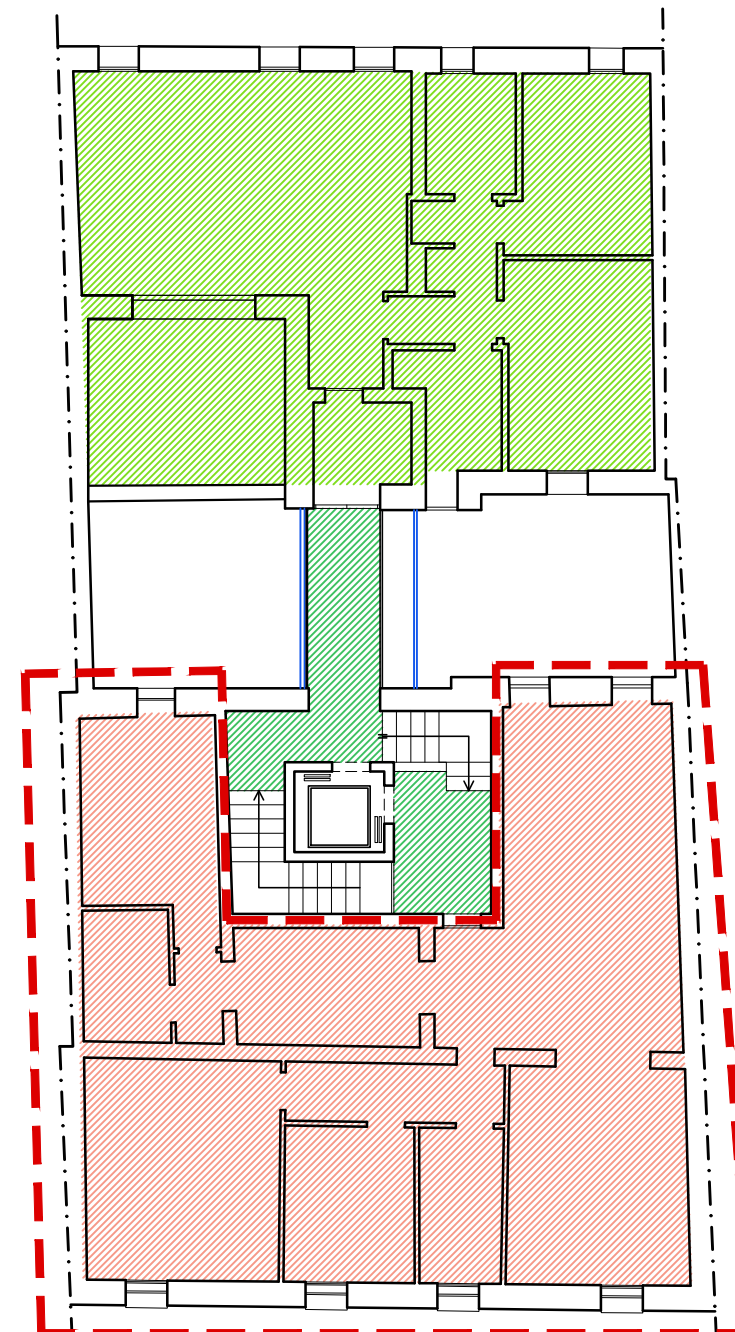


Piano Terra  
Fuori scala

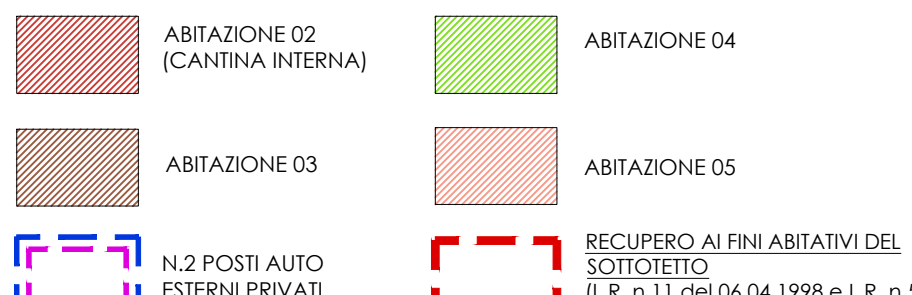
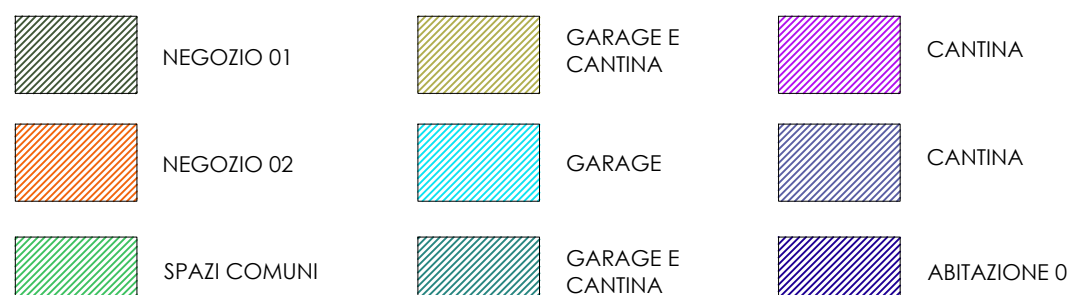
Totale delle unità immobiliari:  
STATO PROGETTO  
N. 5 Abitazioni - N.2 Negozi - N.3 Autorimesse coperte - N.2 posti auto scoperti - N.2 Cantine - Spazi comuni condominiali



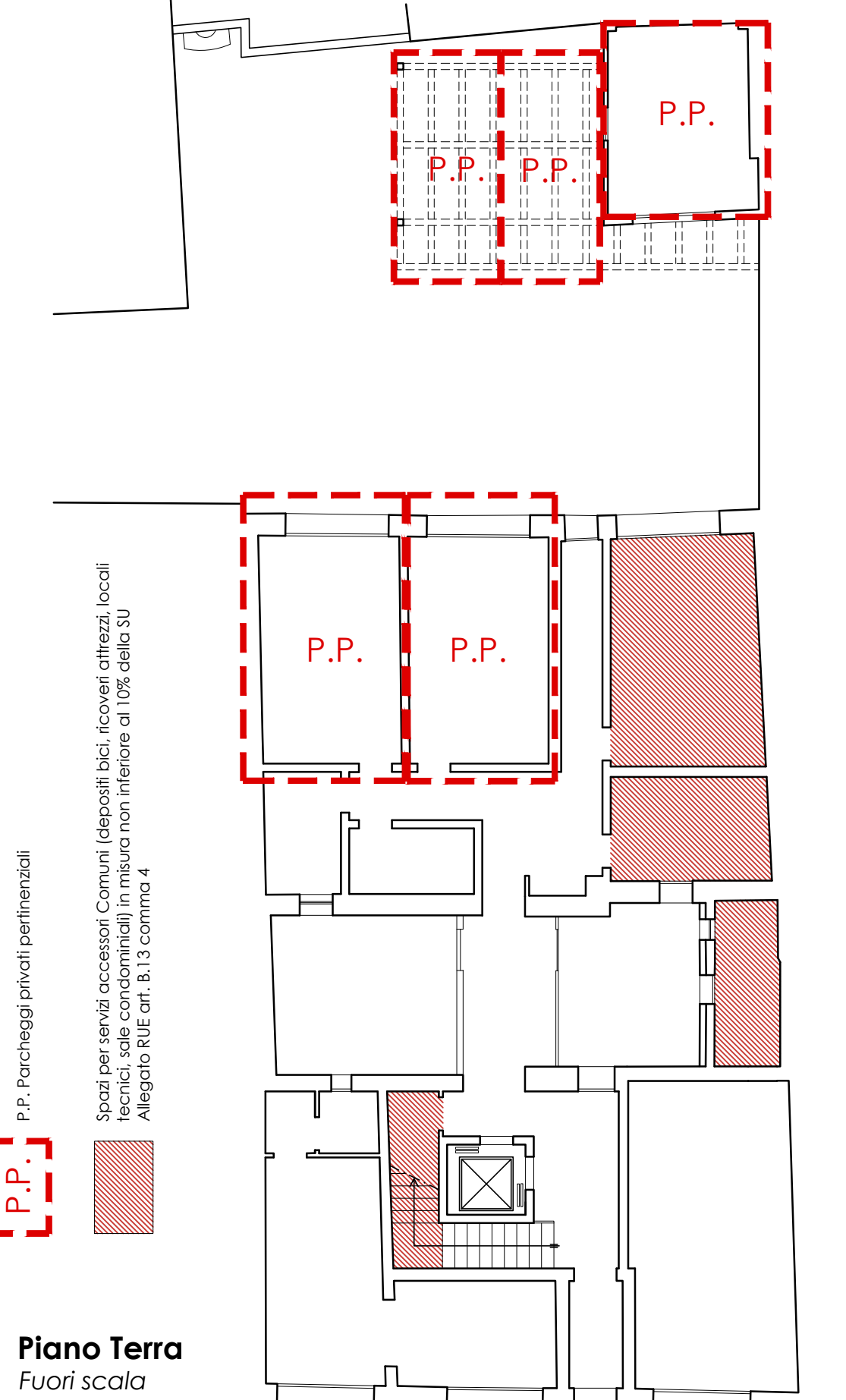
Piano Primo  
Fuori scala



Piano Secondo  
Fuori scala

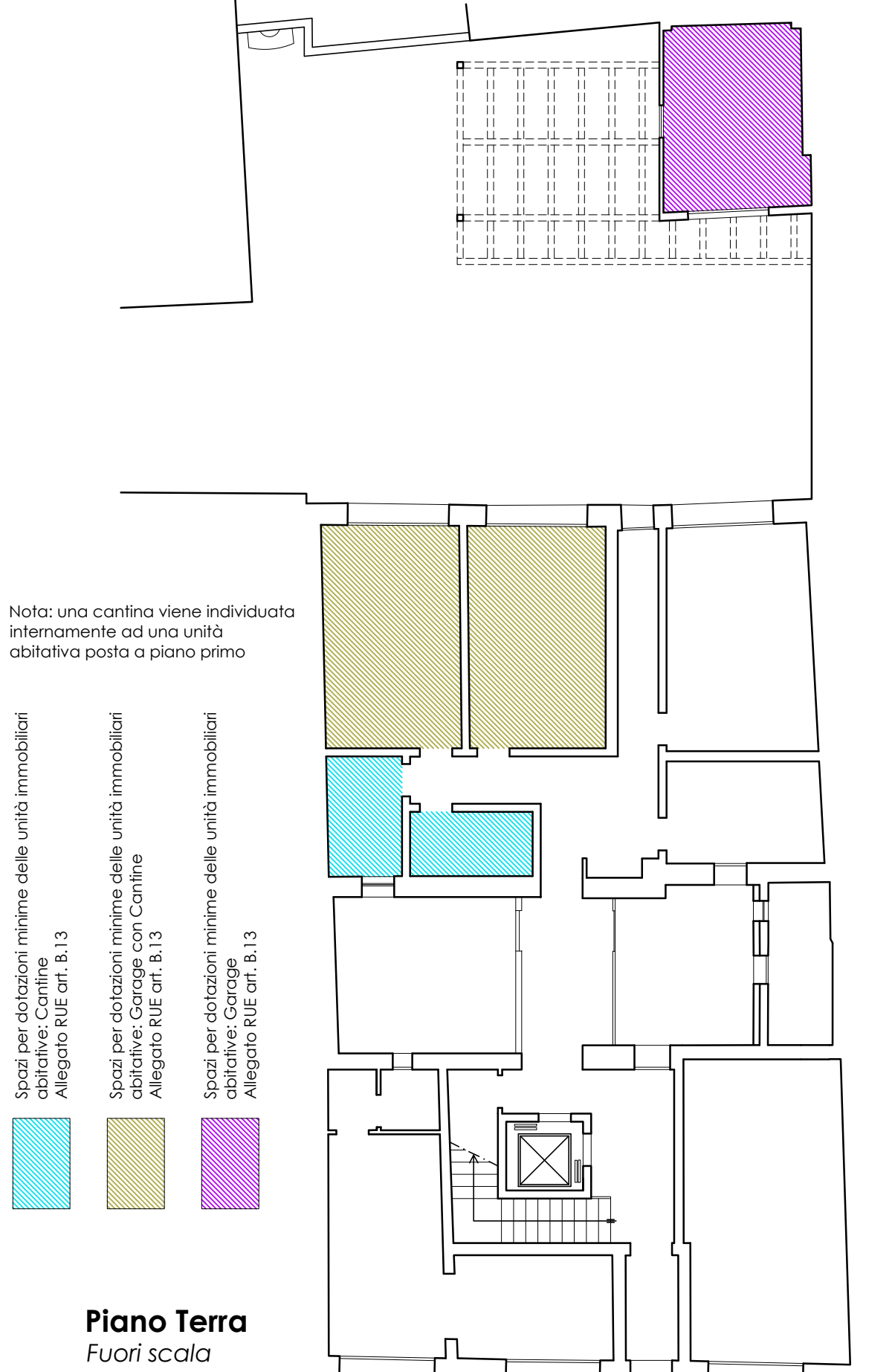


INDIVIDUAZIONE SPAZI PER  
SERVIZI ACCESSORI COMUNI  
STATO PROGETTO  
Fuori scala



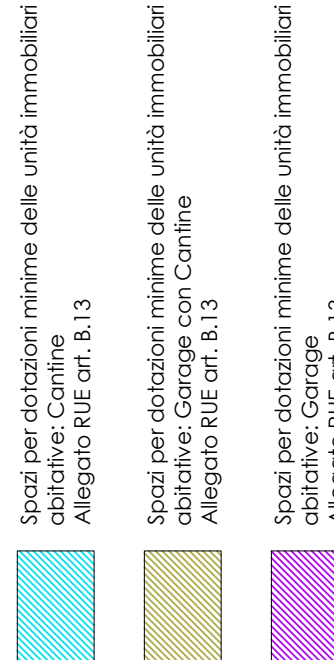
Piano Terra  
Fuori scala

INDIVIDUAZIONE SPAZI PER  
PERTINENZE UNITA' ABITATIVE  
STATO PROGETTO  
Fuori scala



Piano Terra  
Fuori scala

Nota: una cantina viene individuata internamente ad una unità abitativa posta a piano primo



VERIFICA INDICI URBANISTICI

CONTEGGI AUMENTO DI SUPERFICIE

CONTEGGI STATO LEGITTIMO  
SUPERFICIE UTILE TOTALE = 498,74 mq  
SUPERFICIE ACCESSORIA TOTALE = 288,75 mq  
SUPERFICIE COMPLESSIVA TOTALE = 581,99 mq

CONTEGGI STATO PROGETTO  
SUPERFICIE UTILE TOTALE = 459,85 mq  
SUPERFICIE ACCESSORIA TOTALE = 154,35 mq  
SUPERFICIE COMPLESSIVA TOTALE = 558,46 mq

SUPERFICIE UTILE (SU) IN AUMENTO = + 51,11 mq  
SUPERFICIE ACCESSORIA (SA) IN DIMINUIZIONE = - 124,40 mq  
SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) IN DIMINUIZIONE = - 23,53 mq

PARCHEGGI PRIVATI (PP)

- INDICE URBANISTICO (art.17.3 RUE)= 27mq/100mq di SU con minimo un posto auto per alloggio.  
Indice verificato per le abitazioni private in quanto non si hanno in progetto aumenti di superficie per quanto riguarda le altre destinazioni d'uso.

- CALCOLO DELLO STANDARD RICHIESTO:

N. di alloggi di progetto = 5  
N. di posti auto privati = 5 (3 posti auto coperti + 2 posti auto scoperti) **VERIFICATO**  
Aumento di SU = 51,11 mq  
Dotazione PP = (27/100)x 51,11 = 13,80 mq in più rispetto all'esistente  
Mq di P.P. stato legittimo = 74,40 mq  
Mq di P.P. stato di progetto = 78,05 mq

Rispetto all'esistente vengono individuati 3,65mq in più di P.P.  
Si richiede la **monetizzazione dei restanti 10,15 mq di P.P.** in base alla L.R. n.11 del 06.4.1998 art. 3 comma 4 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti:  
si rende necessario richiedere la monetizzazione delle dotazioni dei parcheggi perifericali PP oltre a quelli pubblici PUI in quanto non risulta fattibile la possibilità di ricavare tale dotazione urbanistica per mancato disponibilità di spazi idonei essendo l'immobile situato all'interno di un centro storico consolidato.

PARCHEGGI PUBBLICI (PUI)

- INDICE URBANISTICO (art.31.8 comma 1 RUE)= 10mq/37mq di SC  
Con il progetto previsto non si avrà alcun aumento della SC complessiva dello stabile ma viene verificato l'indice dei parcheggi pubblici in riferimento alla nuova unità abitativa ottenuta attraverso un cambio d'uso con il recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

- CALCOLO DELLO STANDARD RICHIESTO:

SC dello nuova unità abitativa = 117,50 mq  
SC dello soffitto allo stato legittimo = 143,40 x 0,60 = 86,04 mq  
Aumento di SC derivante dal cambio d'uso = 31,46 mq  
Dotazione PUI = (10/37)x 31,46 = **8,50 mq RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE**

DOTAZIONI MINIME ALLOGGI

INDICE URBANISTICO (Allegato RUE art. B.13 comma 4)=  
Spazi per servizi accessori comuni non inferiore al 10% della SU

SU stato di progetto = 459,85 mq  
Spazi comuni minimi = 459,85 x 10% = 45,98 mq  
Mq spazi comuni di progetto = 46,00 mq **VERIFICATO**

DOTAZIONI MINIME ALLOGGI

INDICE URBANISTICO (Allegato RUE art. B.13)=  
Una cantina per alloggio di minimo 5,00 mq da cui minimo n.5 cantine

Numero alloggi di progetto = 5  
Numero cantine autonome maggiori di 5mq = 2  
Numero cantine accorpate ai garage maggiori di 5mq = 2  
Numero cantine interne d'alloggio maggiori di 5mq = 1  
Totale numero di cantine individuate = 5 **VERIFICATO**

VERIFICA DELLA VOLUMETRIA

INDICE URBANISTICO (Art. 31.5.2 comma 3 RUE)=  
Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni

STATO LEGITTIMO  
VT totale PIANO TERRENO Stato legittimo = 1021,73 mc  
VT totale PIANO PRIMO (progetto) = 1010,60 mc  
VT totale PIANO SECONDO (progetto) = 789,54 mc  
VT totale PIANO TERZO (legittimo) = 17,66 mc  
VT totale INTERO FABBRICATO (legittimo) = **2.794,01 mc**

STATO PROGETTO  
VT totale PIANO TERRENO Stato progetto = 906,55 mc  
VT totale PIANO PRIMO (progetto) = 900,99 mc  
VT totale PIANO SECONDO (progetto) = 789,54 mc  
VT totale INTERO FABBRICATO (progetto) = **2.497,16 mc**  
**INDICE VERIFICATO:**  
Riduzione di volume che viene ridotto rispetto allo stato legittimo in quanto si provvede a rimuovere definitivamente le volumetrie stentate non consone e non adatte alla tipologia dello stabile in oggetto.

RIDEFINIZIONE VOLUMETRICA DEL  
CAVEAU INTERNO CON RIMOZIONE  
DEI VOLUMI INCONGRUI E  
REALIZZAZIONE DI COLLEGAMENTO  
INTERNO TRA I DUE CORPI DI FABBRICA

RIPOSIZIONAMENTO DELLA SCALA  
INTERNA CON INSTALLAZIONE DI VANO  
ASCENSORE

ANTI  
Mq 1,80

BAGNO  
Mq 2,15  
S.R. 0,40  
R.A.I. 1/75

SPAZI PER  
SERVIZI  
ACCESSORI  
COMUNI  
(L.T. sala  
macchine  
ascensore)  
Mq 5,20

UFFICIO  
NEGOZIO  
Mq 15,60  
Hmin= 383  
Hmax=417  
S.R. 6,35mq  
Ma portico prospiciente 10,00  
R.A.I. 1/4

BAGNO  
Mq 1,70  
S.R. 0,40  
R.A.I. 1/4

ANTI  
Mq 2,90

SPAZI PER SERVIZI  
ACCESSORI  
COMUNI  
(Ricevito attrezzi)  
H= 240  
Mq 7,20  
(maggiore del 10%  
di SU come da RUE)

VANO  
ASCENSORE  
COMUNE

CIVICO 3/G

CICLABILE COMUNALE