

# INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PER CIVILE ABITAZIONE, posta in RUBIERA, Via Tre Case 4

## RELAZIONE TECNICA

In forza di quanto esposto dall'Ing. Renato Bucelli nella relazione redatta per la verifica della sicurezza statica e sismica dell'edificio oggetto dell'intervento, la proprietà ritiene opportuno intervenire mediante demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato con struttura in c.a. pur mantenendo le caratteristiche planivolumetriche e le caratteristiche architettoniche tipiche del fabbricato esistente.

Viene pertanto redatto il progetto che prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio in oggetto, in accordo a quanto evidenziato nel parere della "Valutazione preventiva relativa al recupero di edifici esistenti non più connessi all'attività agricola, prot. 9543/06-03", e dalla relazione sulla valutazione della vulnerabilità redatta dall'Ing. Bucelli, vedi ALLEGATO 1

### Confini

confini: via Tre Case, particella 358 e particella 342 di altre proprietà.

### Descrizione Catastale

Il bene in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rubiera (RE) al foglio 15 particella 315 subalterni 4, 5, posto in Rubiera RE, Via Tre Case 4; trattasi di un fabbricato con pregressa funzione rurale-residenziale e di servizi censito presso il Catasto come bene collabente F2.

### Situazione Urbanistica

Trattasi di fabbricato ex rurale allo stato collabente, F2, costruito antecedentemente al 1942, attualmente ricadente all'interno della zona TR3 -"ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" (Art.40.8 del vigente RUE).

Da una ricerca agli atti comunali, non si rinvengono documentazioni relative al fabbricato principale e alla barchessa (edificio non oggetto del presente progetto), mentre si sono trovate le licenze di costruzione dei bassi servizi aderenti alla Barchessa, e precisamente:

- Licenza per costruzione n. 1965-59 e relativa Autorizzazione di Abitabilità prot. 3531/66, riferita alla tettoia di servizio adiacente alla Barchessa;
- Licenza per costruzione n. 1968-61 e relativa Agibilità prot. 170/71, riferita al basso servizio adiacente la Barchessa;

Inoltre :

- il deposito di una Valutazione Preventiva prot. 15193/10.10.1 relativa alla richiesta di recupero dei fabbricati non più funzionali all'attività agricola con funzione abitativa e autorimesse, demolizione di porzioni incongrue e nuova costruzione di piscina privata; con esito positivo
- Comunicazione per la realizzazione di recinzione provvisoria pec del 24-04-2021 n. 05443

### **Descrizione dell'immobile allo stato di fatto**

Il fabbricato, una tipica costruzione della campagna reggiana, con funzione residenziale e un tempo anche di servizio, con la caratteristica tipologia "a porta morta", con arco policentrico assai basso presente sul fronte sud-ovest prospiciente sulla strada di accesso, presentava in modo congiunto le funzioni di residenza del conduttore del fondo e la stalla-fienile, ed è organizzato nel seguente modo: al piano terra, locali con le funzioni di cucina, soggiorno e lavanderia; accedendo al primo piano, tramite una scala in muratura, si hanno le camere e il bagno, proseguendo le scale, si giunge al piano della soffitta. In passato una buona parte del fabbricato principale era adibita a stalle, per il ricovero degli animali e al fienile.

Il fabbricato presenta luci regolari, ad eccezione di alcune aperture improprie, dotate di battenti lignei, ed ha una copertura a due falde in struttura lignea e manto di copertura in tegole e coppi.

### **Opere previste dal nuovo progetto**

Il fabbricato in oggetto è censito, insieme agli annessi, Barchessa e bassi servizi (tutti gli annessi, barchessa ed altri, non sono oggetto del presente progetto) presso il comune di Rubiera all'interno delle SCHEDE OPERATIVE del vigente RUE, per il recupero degli "edifici di valore storico-culturale-testimoniale esterni al "Centro Storico" alla scheda n.159", che lo segnala come "edificio di valore storico-testimoniale: dove è permessa la ristrutturazione con vincolo conservativo (RVC)".

Pertanto le opere che verranno eseguite si rifanno ad una ristrutturazione edilizia mediante demolizione e fedele ricostruzione in quanto vengono mantenute le caratteristiche planivolumetriche preesistenti, il numero di piani preesistenti e le stesse esistenti caratteristiche tipologiche ornamentali; mantenimento delle 2 unità immobiliari entrambe adibite a civile abitazione, in rispetto dell'attuale RUE del Comune di Rubiera, e prevedono:

### **ALLOGGIO A posizionato al Piano Terra e al Piano Primo**

- alloggiamento in una nuova posizione della scala per collegare il piano Terra e il primo piano fino a creare l'accesso al piano delle soffitte;
- redistribuzione degli ambienti interni con realizzazione di tramezzi in laterizio che consisteranno in:
  - al piano Terra: un ampio ingresso attraverso la PORTA MORTA, a cui si accede all'ampia cucina con zona pranzo, alla lavanderia, ad un bagno di servizio con caratteristiche già adeguate alla ACCESSIBILITA' e all'accesso al vano scala;
  - attraverso la scala si accede al piano Primo dal cui disimpegno si accede ad un bagno di servizio, ad un locale studio e alla zona soggiorno dalla quale, un altro disimpegno porta a 2 camere, ognuna con bagno privato, dotato di antibagno e alla camera padronale, che oltre al bagno privato presenta anche un guardaroba annesso.

- Le scale proseguono e portano al piano Secondo delle soffitte dove si trovano ampi locali di sotto tetto e le lavanderie.
- Tutti i locali adibiti ad abitazione, di categoria A, sono caratterizzati da altezza minima pari a 2,70 ml.  
Ogni unità abitativa è dotata di locale soggiorno con superficie > di 14,00 mq (RUE art. 24.2)
- Tutti gli ambienti hanno soddisfatto le prescrizioni per i rapporti aero-illuminanti, come da regolamento Edilizio vigente, vedi tabella allegata.

#### **ALLOGGIO B posizionato al Piano Terra**

- redistribuzione degli ambienti interni con realizzazione di tramezzi in laterizio che consisteranno in:
  - L'accesso all'abitazione avverrà sulla zona soggiorno pranzo, sulla quale si affaccia anche l'ingresso della cucina, un piccolo ripostiglio e un disimpegno attraverso il quale si accede alla zona notte, dove sono presenti due camere ed un bagno.
- Tutti i locali adibiti ad abitazione, di categoria A sono caratterizzati da altezza minima pari a 2,70 ml.  
Ogni unità abitativa è dotata di locale soggiorno con superficie > di 14,00 mq (RUE art.24.2)
- Tutti gli ambienti hanno soddisfatto le prescrizioni per i rapporti aero-illuminanti, come da regolamento Edilizio vigente, vedi tabella allegata.

#### **Per l'intero fabbricato:**

- Il progetto, calibrato sul numero degli Abitanti Equivalenti per lo smaltimento delle acque reflue, prevede il rispetto dei parametri e delle modalità dettate dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1053 del 9/6/2003, in materia di scarichi di insediamenti, installazioni o edifici/nuclei isolati per gli scarichi di acque reflue domestiche con recapito diverso dalla rete fognaria.
  - L'impianto risulta costituito da: fossa biologica Imhoff, per lo scarico delle acque nere; pozzetto sgrassatore per lo scarico delle acque grigie; recapitanti in filtro percolatore aerobico di adeguate dimensioni e successiva fossa Imhoff e pozzetto cloratore, prima del loro scarico in acque superficiale previa intercettazione di pozzetto di campionamento e ispezione; lo scarico avverrà nel rispetto dei valori limite di emissione previsti dalla Tabella D della Delibera sovraindicata. , vedi schema tavola 12 (ED 12\_SINAGRA\_trattamento acque)
  - Le acque piovane verranno raccolte e convogliate con rete autonoma direttamente nel fosso superficiale a confine con la proprietà. vedi schema tavola 12 (ED 12\_SINAGRA\_trattamento acque).
- Realizzazione degli impianti:
  - elettrico;
  - termico
  - idro-sanitario

- L'approvvigionamento di acqua potabile avviene da rete di distribuzione comunale.
- Per l'impianto idro-sanitario ogni servizio igienico ed ogni pozzetto verrà dotato di opportuno tubo di sfiato a tetto.
- L'impianto termico di riscaldamento verrà realizzato con un impianto a pannelli radianti a pavimento per un'altezza totale finita, completa di pavimento di circa 13-15 cm, mantenendo all'interno di ogni singolo ambiente un'altezza interna pari a m. 2,70; alimentato da pompa di calore.
- Ogni alloggio sarà dotato di impianto di climatizzazione a pompa di calore.
- Sull'intero fabbricato verranno installati gli infissi esterni vetrati, dotati di battenti lignei oscuranti, nel rispetto dei requisiti minimi previsti dal Decreto 6 agosto 2020, ai fini di un netto risparmio energetico, compreso posa in opera dei portoncini di ingresso blindati.
- Per l'impianto idro-sanitario ogni servizio igienico ed ogni pozzetto verrà dotato di opportuno tubo di sfiato a tetto.
- Per l'impianto termico di riscaldamento verrà realizzato un impianto di pannelli radianti a pavimento per un'altezza totale finita, completa di pavimento di circa 15-20 cm, ciò non inficia la salubrità dei volumi, in quanto in tutti i piani sarà mantenuta un'altezza interna superiore a m. 2,70.
- Per l'edificio è stato previsto l'adeguamento all'Art.135 del DPR 380/2001, inerente a Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici, in particolare è previsto l'equipaggiamento con una infrastruttura fisica multiservizio passiva interna costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica, dipartentesi dai punti terminali di rete.
- Il progetto prevede la dotazione di fonti di energie alternative in particolare, come previsto dalla Legge 10 sarà dotato di numero 28 pannelli fotovoltaici per una potenza installata complessiva pari a 12,60 Kw, nettamente superiore agli obblighi previsti dall'Art.11 comma 1 dell'Allegato 3 del DL 28/2011.
- Al fine della progettazione degli spazi interni e per la loro suddivisione, sono stati verificati e soddisfatti i requisiti di:
  - accessibilità,
  - visitabilità
  - adattabilità
 in base alle prescrizioni dell'art. 77 e seguenti del D.P.R. 380/01, come riportato negli elaborati grafici di progetto.
- La nuova copertura sarà dotata dei sistemi di protezione di caduta dall'alto prevista dalla normativa vigente come riportato dalla tavola ED 11\_ELABORATO DELLA COPERTURA.
- Dotazione di parcheggi pertinenziali: il progetto prevede la dotazione di spazi adibiti a parcheggio nel rispetto dell'art. 3.3 comma 11 del Regolamento Edilizio Urbanistico, che prevede la dotazione minima di aree di parcheggio, per abitazioni private, comprensiva degli spazi di manovra, pari a  $27 \times SU / 100$ , nel caso specifico  $27 \times 338,33 / 100 = 92,40$

## TABELLE RAPPORTI AEROILLUMINANTI

### ALLOGGIO A

Locale	Mq	1/8 necessario	Areazione mq		Illuminazione mq	
<b>PIANO TERRA</b>						
ingresso	17,21	2,15	1,80x2,60=4,68 totale 4,68	>1/8	1,80x2,60=4,68 totale 4,68	>1/8
lavanderia	10,10	1,26	0,90x2,20 totale 1,98	>1/8	0,90x2,20 totale 1,98	>1/8
Cucina pranzo	46,28	5,79	2,40x2,60 totale 6,24	>1/8	2,40x2,60 totale 6,24	>1/8
bagno	8,42	1,05	Areazione forzata con ricambio di aria 5 vol/h	>1/8	Illuminazione artificiale	>1/8
<b>PIANO PRIMO</b>						
disimpegno	10,30	4,06	-	>1/8	Illuminazione artificiale	>1/8
bagno	2,70	0,34	Areazione forzata con ricambio di aria 5 vol/h	>1/8	Illuminazione artificiale	>1/8
studio	18,90	2,36	1,20x1,60=1,92 1,00x1,60=1,60 totale 3,52	>1/8	1,20x1,60=1,92 1,00x1,60=1,60 totale 3,52	>1/8
soggiorno	46,26	5,78	2,40x2,60 totale 6,24	>1/8	2,40x2,60 totale 6,24	>1/8
disimpegno	6,40	0,8	-	>1/8	Illuminazione artificiale	>1/8
guardaroba	10,37	1,30	Areazione forzata con ricambio di aria 5 vol/h	>1/8	Illuminazione artificiale	>1/8

camera 1	14,00	1,75	1,20x1,60 totale 1,92	>1/8	1,20x1,60 totale 1,92	>1/8
bagno 1	5,04	0,63	1,00x1,60 totale 1,60	>1/8	1,00x1,60 totale 1,60	>1/8
disimpegno	6,42	0,8	-	>1/8	Illuminazione artificiale	>1/8
camera 2	15,05	1,88	1,20x1,60 totale 1,92	>1/8	1,20x1,60 totale 1,92	>1/8
Bagno 2	7,21	0,90	1,00x1,60 totale 1,60	>1/8	1,00x1,60 totale 1,60	>1/8
camera 3	15,90	1,99	1,20x1,60 totale 1,92	>1/8	1,20x1,60 totale 1,92	>1/8
bagno 3	5,68	0,71	0,8x1,60 totale 1,28	>1/8	0,8x1,60 totale 1,28	>1/8
PIANO SECONDO						
disimpegno	13,70	1,71	-	>1/8	Illuminazione artificiale	>1/8
Soffitta 1	22,18	2,77	1,20x0,50=0,60 totale 1,28	<1/8	1,20x0,50=0,60 totale 1,28	<1/8
Lavanderia 1	6,80	0,85	0,9x1,00 totale 0,90	>1/8	0,9x1,00 totale 0,90	>1/8
Soffitta 2	39,00	4,86	2,40x0,50=1,20 totale 1,20	<1/8	2,40x0,50=1,20 totale 1,20	<1/8
Soffitta 3	46,80	5,85	1,20x0,50=0,60 0,8x0,50=0,40 1,20x0,50=0,60 0,70x1,20=0,84 totale 2,44	<1/8	1,20x0,50=0,60 0,8x0,50=0,40 1,20x0,50=0,60 0,70x1,20=0,84 totale 2,44	<1/8

Lavanderia 2	7,70	0,96	0,9x1,00 totale 0,90	<1/8	0,9x1,00 totale 0,90	<1/8
Soffitta 4	28,77	3,60	1,20x0,50=0,60 1,20x0,50=0,60 totale 1,20	<1/8	1,20x0,50=0,60 1,20x0,50=0,60 totale 1,20	<1/8

#### ALLOGGIO B

Locale	Mq	1/8 necessario	Areazione mq		Illuminazione mq	
Soggiorno pranzo	36,10	4,51	1,20x1,60=1,92 1,00x2,60=2,60 totale 4,52	<1/8	1,20x1,60=1,92 1,00x2,60=2,60 totale 4,52	>1/8
cucina	9,43	1,18	0,90x2,20 totale 1,98	>1/8	0,90x2,20 totale 1,98	>1/8
ripostiglio	1,62	0,20	-	>1/8	Illuminazione artificiale	>1/8
disimpegno	3,68	0,46	-	>1/8	Illuminazione artificiale	>1/8
Bagno	5,00	0,63	0,80x1,60 totale 1,28	>1/8	0,80x1,60 totale 1,28	>1/8
Camera 1	14,64	1,83	1,20x1,60 totale 1,92	>1/8	1,20x1,60 totale 1,92	>1/8
Camera 2	14,62	1,83	1,20x1,60 totale 1,92	>1/8	1,20x1,60 totale 1,92	>1/8

Sesto Fiorentino 05-08-2022

Architetto Luca Bolognese

