

**GASPARINIERIK ARCHITETTO**

**COMUNE DI RUBIERA**  
 ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDIMENTO ORDINARIO, AI SENSI DELL'ART. 146, COMMA 2 DEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO"

**PROGETTO**  
 Proposta progettuale di futuro intervento di ristrutturazione edilizia con accertamento di conformità per modifiche prospettive realizzate in assenza di titolo abilitativo in fabbricato sottoposto ad autorizzazione paesaggistica sito in Via Fontana n. 38/A, 42048, Rubiera (RE)

**COLLABORATORI**  
 Arch. Andrea Ghidini

**COMMITTENTE/PROPRIETÀ**      **FIRME**

Sig.ra PECORARI LOREDANA  
 (C.F.: PGRDNT57C69F257Y)

**RIFERIMENTI CATASTALI**  
 Catasto immobili Comune di Rubiera foglio 14 - particella 132

**RIF. PRATICA**      **TIMBRO/FIRMA**

**DATA**  
 MARZO 2023

**AGGIORNAMENTI**

**SCALA GRAFICA**      scala 1:100

via Tallia ovest 30/c - 42048 Rubiera RE  
 T. 0522626847 F. 0522263271 C. 3335991590  
 C.F. GSPRKR72H2B423H P. IVA 01882220351

**TEMA TAVOLA:**  
 PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI

**Stato Giallo & Rosso**      DEMOLIZIONI

**Ipotesi progettuale**      COSTRUZIONI

a termine di legge è vietata qualsiasi riproduzione del presente elaborato

**NUMERO TAVOLA**  
**03**

**PROSPETTO SUD**

**PROSPETTO OVEST**

**PROSPETTO NORD**

**PROSPETTO EST**

Realizzazione di pensina con oggetto  $\leq 1,50$  m.

Trasformazione di finestra in porta-finestra senza aumento di larghezza.

Realizzazione di lucernario in copertura, senza modifica della falda, di superficie complessiva  $\leq 1,50$  mq.

Modifica di pensina con oggetto  $\leq 1,50$  m.

Tamponamento esterno di portone, trasformato in finestra.

Realizzazione di aperture di ridotte dimensioni per consentire l'aerazione dei locali tecnici.

Tamponamento portone di portone.

**CONTEGGIO STATO LEGITTIMATO**

**Conteggio superfici PIANO TERRA:**  
 1) Superficie Utile (SU) TOTALE SU = 56,15 mq  
 2) Superficie accessoria (SA) TOTALE SA = 146,50 \* 0,6 = 87,90 mq

**Conteggio superfici PIANO PRIMO:**  
 1) Superficie Utile (SU) TOTALE SU = 199,50 mq  
 2) Superficie accessoria (SA) TOTALE SA = 17,45 \* 0,6 = 10,47 mq

**Conteggio superfici PIANO SECONDO:**  
 1) Superficie accessoria (SA) TOTALE SA = 151,40 \* 0,6 = 90,84 mq

**Superficie Utile (SU) = 255,65 mq**  
**Superficie Accessoria (SA) = 189,21 mq**  
**ragguagliata al 60%**  
**Superficie complessiva (SC) = 444,86 mq**

**CONTEGGIO STATO DI FATTO**

**Conteggio superfici PIANO TERRA:**  
 1) Superficie Utile (SU) TOTALE SU = 55,20 mq  
 2) Superficie accessoria (SA) TOTALE SA = 142,25 \* 0,6 = 85,35 mq

**Conteggio superfici PIANO PRIMO:**  
 1) Superficie Utile (SU) TOTALE SU = 191,40 mq  
 2) Superficie accessoria (SA) TOTALE SA = 20,20 \* 0,6 = 12,12 mq

**Conteggio superfici PIANO SECONDO:**  
 1) Superficie accessoria (SA) TOTALE SA = 156,66 \* 0,6 = 94,00 mq

**Superficie Utile (SU) = 246,60 mq**  
**Superficie Accessoria (SA) = 191,47 mq**  
**ragguagliata al 60%**  
**Superficie complessiva (SC) = 438,07 mq**

**VERIFICA INDICI URBANISTICI**

- Hmax = **invariata da stato legittimo - VERIFICATA**  
 - V.L. = **invariata da stato legittimo - VERIFICATA**  
 - Np = numero piani 3 - **invariati da stato legittimo - VERIFICATI**  
 Pp (PERTINENZA) art. 17.3 - 27 mq ogni 100mq di SU e 1 posto auto per ogni alloggio:  
 Pp minima = (27/100) X 246,60 = 66,58 mq di Pp e n. 2 posti auto.  
 Vengono individuati N. 3 posti auto nel fabbricato di pertinenza dell'immobile oggetto in sanatoria, nel locale ad uso "garage" identificato dal catasto al Fig. 14 - Mapp. 132 - Sub. 6 - **VERIFICATI DA CONCESSIONE EDILIZIA n. 1999/43/34 Prot. n. 11678 del 04/08/1999.**

**DIFFERENZA OGGETTO DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

In virtù di quanto graficamente illustrato col presente elaborato, è possibile affermare che tutte le differenze riportate, pur modificando in modo comunque modesto, l'aspetto estetico-percettivo dei prospetti del fabbricato, non presentano alcun tipo di significativo impatto ambientale e paesaggistico, e non determinano alcuna vera degradazione della qualità architettonica del complesso edilizio né alcuno scaldamento della connotazione percettiva del contesto paesaggistico circostante. Non si riscontrano per l'appunto particolari caratteristiche di pregio nell'immobile oggetto della presente. Le modifiche esterne oggetto di sanatoria, non comportano delle modifiche sostanziali rispetto a quanto già realizzato ed autorizzato in passato. Si riscontrano inoltre che anche i materiali costruttivi dell'intero immobile, sono privi di caratteristiche di pregio e si precisa che le differenze in oggetto risultano essere mitigate attraverso l'impiego di materiali e finiture il più similari possibile a quelle originali del fabbricato.

**IPOTESI PROGETTUALE**

Al di fuori delle opere oggetto di sanatoria, si sottopone la volontà da parte della committenza di voler realizzare un intervento di rifacimento della copertura con modifica della sagoma attuale, attraverso l'inserimento di un cordolo sismico senza prevedere alcun aumento del volume preesistente. Tale intervento sarà eventualmente oggetto di una futura pratica edilizia di ristrutturazione, seguendo tutti i criteri e i parametri dettati dal RUE vigente. Inoltre sarà prevista la regolarizzazione dei prospetti con aperture il più possibile omogenee e uguali fra loro con la realizzazione di parti ad intonaco al fine di migliorare l'aspetto estetico e percettivo dell'intero fabbricato andando a mitigare quelle che sono state le varie modifiche realizzate nel corso degli anni.

**PROPOSTA PROGETTUALE DI INTERVENTO**

**PIANTA COPERTURA**

Intervento di modifica della sagoma della copertura con cordolo sommitale. Si prevede un abbassamento dell'altezza di colmo al fine di realizzare un intervento a parità di volume. Non viene modificata l'altezza massima del fronte che rimane come da stato di fatto pari a 8,74m.

**PROSPETTO SUD**

**PROSPETTO NORD**

**PROSPETTO OVEST**

Modifica delle aperture preesistenti del piano soffitto senza modifica della larghezza del foro architettonico.

Realizzazione di fascia intonacata in sintonia con la colorazione del faccia-vista preesistente.

Manto di copertura con isocoppi del tipo Alubel lamiera anticata (lastra metallica a forma di coppa).

Realizzazione di lucernari di copertura allineati alle aperture preesistenti.

**PROSPETTO OVEST**

**PROSPETTO EST**

**PROSPETTO NORD**

Essendo presente un tamponamento preesistente con del faccia-vista differente rispetto all'originario, si prevede la realizzazione di una fascia intonacata in sintonia con la colorazione del faccia-vista preesistente ed allineata alla nuova colorazione dei portoni esterni preesistenti.

**SEZIONE A-A**

**SEZIONE B-B**

**CALCOLO VOLUME STATO DI FATTO = 510,47 mc**

**CALCOLO VOLUME STATO DI PROGETTO = 504,81 mc**