

lavoro:

Cod. 0424
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE
D'USO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE.

luogo:

Rubiera, Via Emilia Est n°14

data:

03/2023

contenuto:

RELAZIONE TECNICA
RELAZIONE FOTOGRAFICA

committente:

GAGLIARDI GIANFRANCO, NESTA RAFFAELLA
Via Emilia Est, n°14
42048 - Rubiera

tecnico:

WAINER ZANNONI Architetto
Viale Resistenza, 4
42048 Rubiera (RE)

1. Premessa

La presente relazione tecnica è redatta al fine di poter illustrare gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso sul fabbricato ad uso residenziale sito in Via Emilia Est, n°14 in Rubiera.

Come stato legittimato si considerano quindi gli elaborati:

- pratica edilizia n.148/1997 per ristrutturazione della copertura;
- pratica edilizia n.296/1997 per manutenzione straordinaria di ambienti interni;
- pratica edilizia n.11601/2005 per manutenzione straordinaria di ambienti interni ed esterni.

2. Descrizione dello Stato di Fatto

Il complesso edilizio è composto da un fabbricato composto da 3 piani fuori terra. Al piano terra troviamo la cantina, identificata catastalmente con Foglio 24, Mappale 294, Subalterno 5, mentre ai piani 2° e 3° troviamo l'abitazione e il sottotetto, indentificati catastalmente al Foglio 24, Mappale 294, Subalterno 3.

3. Inquadramento urbanistico e catastale

In base al RUE vigente del Comune di Rubiera l'area in oggetto di intervento ricade in zona Centro Storico soggetta ad intervento di restauro e risanamento conservativo (RRC).

4. Interventi in progetto

L'intervento prevede il recupero della cantina posta al piano terra, tramite il restauro dei muri perimetrali realizzati con sasso di fiume alternato a corsi di mattoni e delle volte in piastrelle di cotto a vista sostenute da travi di legno. Si prevede la realizzazione di una nuova pavimentazione e la sostituzione dei serramenti con nuovi serramenti compatibili con quelli preesistenti. Inoltre, verrà realizzato un bagno di servizio delimitato da pareti in cartongesso facilmente removibili, inoltre si prevede la realizzazione di contropareti in cartongesso utili al passaggio degli impianti senza demolire parti muro perimetrale in sasso. Infine, verrà realizzata una nuova pavimentazione anche della zona esterna adiacente alla cantina.

Al piano secondo, verrà aperta una nuova porta di ingresso al posto di una attuale finestra in soggiorno, con la costruzione di nuovi gradini sul ballatoio esterno. Conseguentemente, verrà chiusa quella che attualmente è la porta di ingresso, in modo tale da favorire l'allargamento della camera da letto, anche grazie alla demolizione di una parete esistente che divide la camera stessa dall'attuale

ingresso. La modifica di tale prospetto insiste su un chiostro privato interno e mantiene gli allineamenti preesistenti, pertanto si ritiene che non modifichi in modo sostanziale l'attuale percezione dei prospetti e dei volumi nel contesto. In bagno, si prevede di eliminare l'antibagno e di creare un disimpegno nel soggiorno, in modo tale da mantenere una zona filtro tra il bagno ed il soggiorno. Si prevede la sostituzione degli impianti e dei rivestimenti del bagno ed un nuovo pavimento di tutto il piano. Inoltre, verranno adeguati gli impianti della cucina, in funzione della sostituzione della stessa.

Al 3° piano, ora zona non abitabile, verrà fatto il cambio di destinazione d'uso, facendo diventare abitabili i locali, con la creazione di un bagno di servizio e due camere da letto. Verrà modificato il ripostiglio, per annetterlo al bagno di servizio, con conseguente allargamento della stanza che sarà adibita a camera da letto. Si prevede un nuovo pavimento in tutto il piano, inoltre, amplierà l'impianto di riscaldamento a servizio del piano. Al fine di adeguare i requisiti di risparmio energetico dei nuovi ambienti abitabili verranno sostituiti i serramenti esterni e saranno isolate termicamente le pareti esterne con contropareti isolanti poste all'intradosso e verrà isolato anche il tetto, con la conseguente pulizia dei coppi esistenti e il rifacimento delle grondaie e dei pluviali.

L'aumento di superficie utile ricade dentro al 30% di aumento di superficie complessiva prevista dal vigente RUE, come deducibile dalla tabella sottostante:

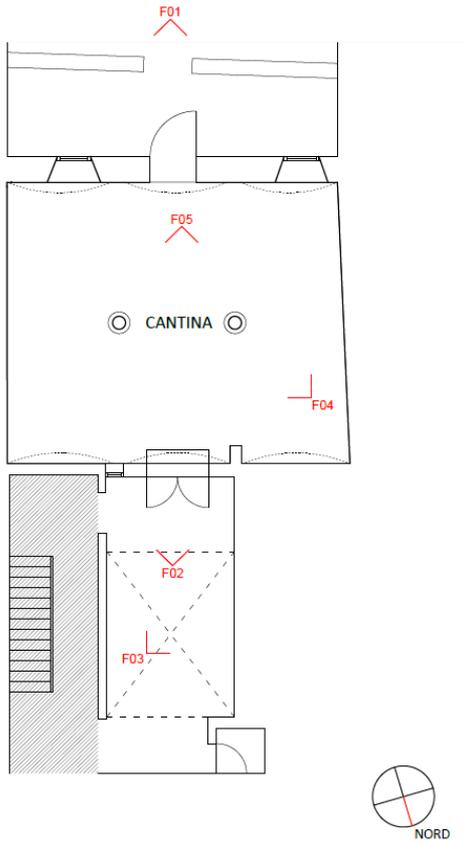
Superfici Stato di Fatto	SU 55.25 mq	SA 97.25 mq	SC 113.60 mq
Superfici Progetto	SU 97.17 mq	SA 51.15 mq	SC 127.86 mq
Superfici a confronto	SU +42.92 mq	SA -46.10 mq	SC +14.26 mq

Per quanto riguarda la superficie in più, non essendoci la possibilità di creare dei posti auto, così come indicato dall'art. 31.8 comma 3 del vigente RUE, si procederà con la monetizzazione degli stessi, secondo quanto previsto dall'art. 18.3 comma 2 lettera H.

Il tecnico

Arch. Wainer Zannoni

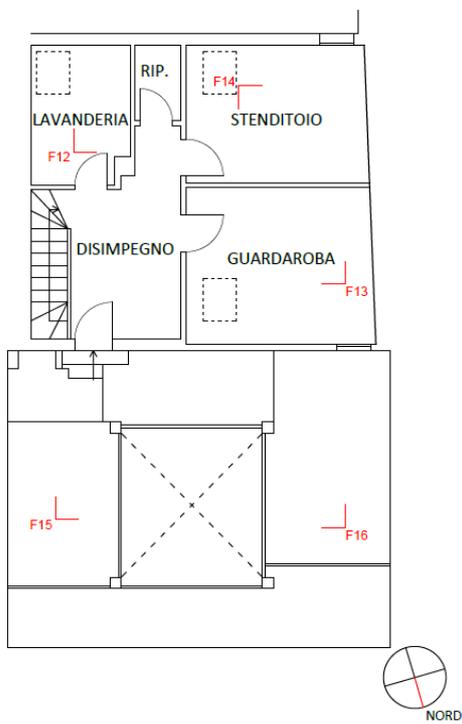
RELAZIONE FOTOGRAFICA



Planimetria Piano Terra



Planimetria Piano Secondo



Planimetria Piano Terzo



Foto n°1



Foto n°2

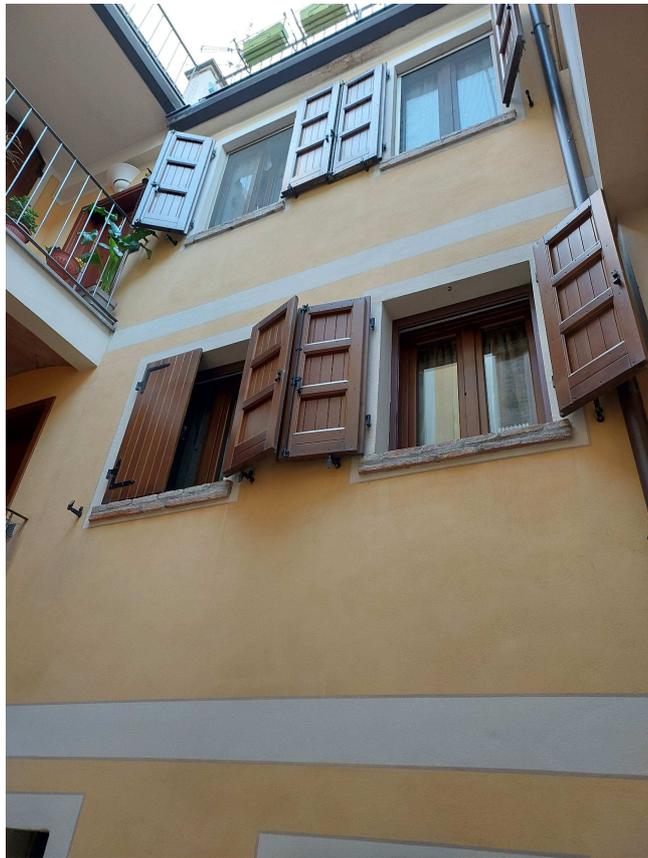


Foto n°3



Foto n°4



Foto n°5



Foto n°6



Foto n°7



Foto n°8



Foto n°9



Foto n°10



Foto n°11



Foto n°12

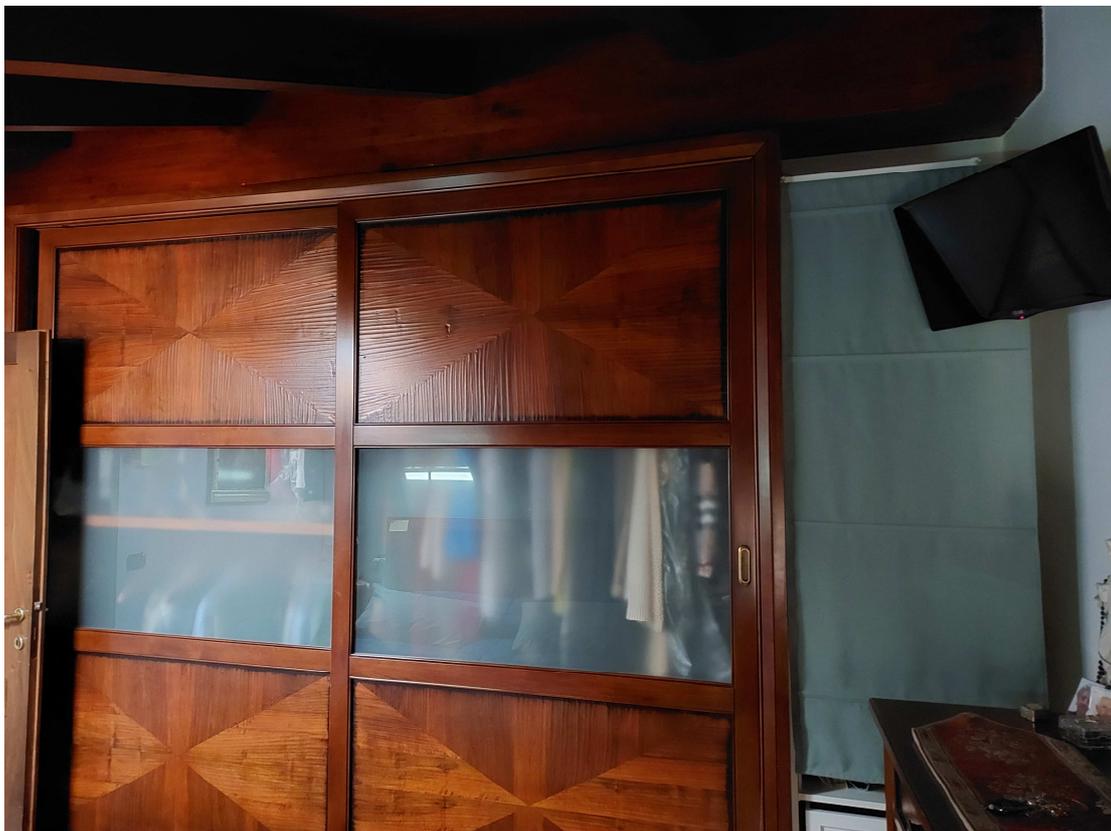


Foto n°13

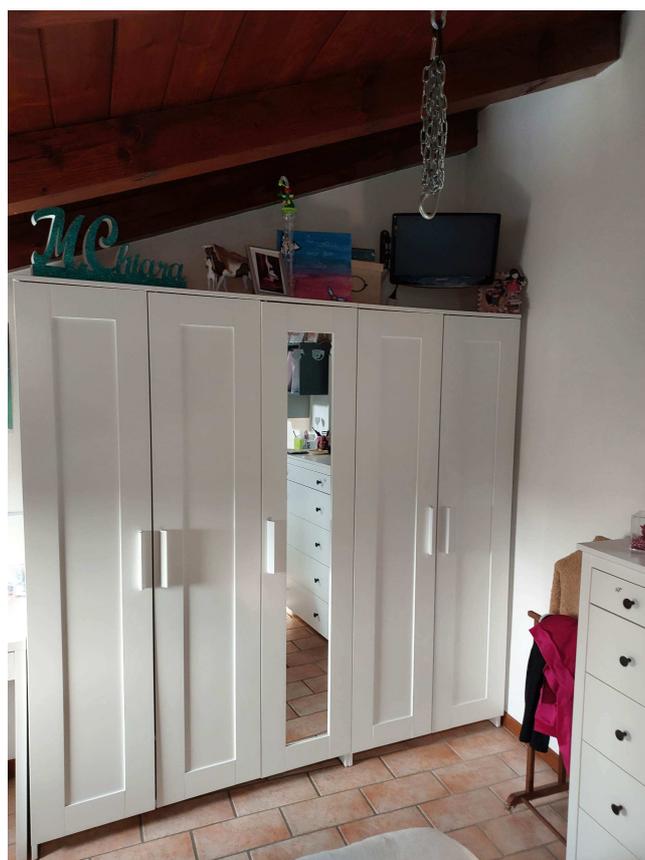


Foto n°14



Foto n°15



Foto n°16