

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

Oggetto:

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)
per opere di restauro e risanamento conservativo in fabbricato
terra-cielo sviluppato su tre livelli fuori terra ad uso civile
abitazione, consistente in modifiche interne, prospettiche
volumetriche e inserimento di impianto tecnologico con recupero ai
fini abitativi del locale sottotetto sito nel centro storico del
Comune di Rubiera (RE) in Via U. Codro 8, 42048

- **Committente:** FRANCHINI IVANO CF. FRNVMI49A25H628U

Ubicazione Immobile:

VIS CODRO 8, 42048 RUBIERA (RE)

Identificazione catastale:

Catasto Urbano Comune di RUBIERA (RE) Foglio 24 mappale 115

Precedenti edilizi:

- Il fabbricato è stato costruito in epoca anteriore al 01/09/1967;

Precedenti edilizi:

- Valutazione preventiva n. 14989 del 28/12/2019
- SCIA A SANATORIA n.prot. 15113 del 20/04/2020

Estratto ed inquadramento tavola RUE:



Tipologia intervento:

Il fabbricato oggetto del presente intervento si configura come un edificio “terra-cielo” della tipologia “in linea” sviluppato su tre livelli fuori terra aventi funzione abitativa sito nel centro storico del Comune di Rubiera in via U. Codro 8.

L’intervento di restauro e risanamento conservativo con recupero del sottotetto ai fini abitativi per il quale si presenta questa istanza di SCIA ai sensi dell’art.13 comma 1 della L.R. 15/2013 riguarderà l’intera globalità del fabbricato in questione prevedendo un miglioramento dell’attuale stato dei luoghi sia dal punto di vista estetico/funzionale che dal punto di vista strutturale andando ad eliminare quelle che sono le carenze riscontrate in sede di sopralluogo cercando di riqualificare un fabbricato che si trova ad oggi in uno stato medio di vetustà la parte abitativa e uno stato degradato la parte di copertura oggetto di cambio di destinazione d’uso.

Per consentire il raggiungimento degli obiettivi preposti si elencano quelle che saranno le lavorazioni che si vorranno realizzare sul fabbricato in oggetto:

“Recupero di sottotetto ai fini abitativi e modifica prospettica dei fronti est ovest.”

L'intervento globale che si andrà ad eseguire rispecchierà il progetto di Valutazione Preventiva precedentemente presentato n. 14989 del 28/12/2019 ed Autorizzato dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, la pratica di sanatoria alla quale era vincolato il parere della Commissione è stata presentata in data 11/06/2020 e avente protocollo n. 7346 che nulla osta al parere precedentemente descritto.

Il progetto presentato ha come obiettivo principale il recupero del sottotetto ai fini abitativi assieme ai presupposti di poter migliorare strutturalmente l'immobile.

Descrizione dello Stato di Progetto

Modifiche architettoniche:

1. lato via U. Codro (prospetto ovest) modifica dell'attuale ingresso carraio unificando l'ingresso pedonale all'interno del portone dell'autorimessa.
2. Trasformazione di finestra interna all'autorimessa in porta per consentire il passaggio diretto dall'autorimessa all'abitazione (direttamente alla zona individuata per l'inserimento vano ascensore) con separazione di porta REI 120.
3. Installazione di macchina ascensore e modifica parziale della falda in copertura per realizzare il vano corsa del vano ascensore
4. Modifica della copertura si prevede il recupero del sottotetto ai fini abitativi attraverso l'inserimento di lucernari in copertura e la realizzazione di un terrazzo tasca per poter permettere il necessario requisito di aerazione ed illuminazione dei locali.
5. Installazione impianto fotovoltaico in copertura si veda progetto allegato alla presente
6. Ridistribuzione interna dei divisori interni per una nuova ridefinizione degli ambienti nel rispetto dei rapporti illuminanti e areanti.

Uno degli obiettivi principali che ci si propone di raggiungere attraverso la realizzazione di diverse tipologie di interventi, consiste nel cercare di non alterare quelli che sono gli aspetti costruttivi e tipologici che contraddistinguono il fabbricato in esame provvedendo ad esempio ad inserire l'ascensore nelle zone comuni alle due unità abitative, mantenendo inalterato il posizionamento dell'attuale vano scala e realizzando la parziale modifica della copertura dovuta alla realizzazione dell'estensione vano corsa sul prospetto del cortile interno ; si continua a mantenere l'attuale ingresso al fabbricato e le attuali collocazione

delle finestre sui prospetti principali, conservando inoltre i solai voltati esistenti, i solai lignei e tavelle preesistenti ed evitando di modificare i fronti principali del fabbricato procedendo solo ed esclusivamente al rifacimento degli intonaci dovute al rinforzo delle pareti in muratura e futuro tinteggio degli stessi. Verrà sostituito solo il solaio sopra il portico e il garage in quanto il suo stato conservativo risulta attualmente in condizioni strutturali gravose riportando delle inflessioni di piano di notevole dimensione.

Si cercherà inoltre di migliorare quella che risulta essere l'attuale situazione strutturale dell'intero fabbricato mettendo in atto diverse tipologie di lavorazioni; consolidamento di tutti i solai con cappa collaborante armata, rinforzo delle murature con realizzazione di sistemi in materiale composito e il rifacimento completo dell'intera copertura essendo quest'ultima in un precario stato di conservazione e manutenzione. Il suo rifacimento andrà ad alterare parzialmente l'attuale aspetto esteriore del fabbricato in oggetto in quanto verrà realizzata una terrazza a tasca sul fronte di via Codro, senza modificate le attuali altezze di sottogronda e non si procederà a modificare l'inclinazione e la conformazione dell'attuale copertura per la quale, si provvederà ad installare un impianto fotovoltaico parzialmente integrato all'attuale un manto di copertura in coppi recuperati durante la ristrutturazione.

Un ultimo aspetto importante che si è considerato riguarda inoltre l'accessibilità all'intero fabbricato da parte di persone con ridotte capacità motorie nelle parti comuni, cercando di migliorare il più possibile l'attuale stato dei luoghi senza compromettere gli elementi strutturali e tipologici dell'intero complesso nel rispetto del DM 236 del 14 Giugno '89. L'intervento prevede l'installazione di un elevatore uomo presente ubicato all'interno del vano scala comune per consentire l'accesso a tutte le unità immobiliari e il sottotetto oggetto di cambio di destinazione d'uso.

Trattandosi di edificio a destinazione residenziale, ed avendo l'ingresso più alto a non oltre il terzo livello fuori terra, è prevista la deroga per l'installazione dell'ascensore, ciò nonostante si intende installare una elevatore avente le seguenti caratteristiche :

- Funzionamento uomo presente
- Cabina dimensioni ml. 1,15 x 1,15
- Porta con luce netta minima di ml.0,80

Tale soluzione rappresenta una valida soluzione che consente comunque di migliorare l'attuale accessibilità del fabbricato da parte di persone con ridotte capacità motorie.

- APPARTAMENTI (PIANO PRIMO)

All'interno dei locali situati al piano Primo aventi destinazioni d'uso "residenziali", si procederà ad intervenire confermando la presenza delle due unità immobiliari realizzando un secondo bagno in quanto ad oggi è presente un solo bagno in comune.

Nello specifico si prevedono le seguenti lavorazioni:

1. Modifica della distribuzione interna con demolizione e rifacimento di tramezzi interni privi di carattere portante;
2. Consolidamento dei solai esistenti;
3. Realizzazione di aperture su murature interne aventi caratteristiche portanti per le quali sono state dimensionate attraverso una modellazione strutturale di miglioramento sismico;
4. Rifacimento dell'impianto idro-igienico sanitario;
5. Rifacimento dell'impianto di riscaldamento a pavimento tramite l'installazione di caldaie murali a condensazione con predisposizione dell'impianto di raffrescamento;
6. Rifacimento della pavimentazione interna;
7. Ritinteggiamento dell'intera unità immobiliare;
8. Rifacimento dell'impianto elettrico;
9. Coibentazione delle strutture opache orizzontali, verticali e di copertura;
10. Sostituzione dei serramenti
11. Opere varie di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- PIANO SECONDO (attuale sottotetto)

All'interno dei locali situati all'ultimo piano verranno messi in atto diverse tipologie di lavorazioni per consentire il recupero ai fini abitativi dei sottotetti come previsto dalla L.R. n.11 del 06.04.1998 e L.R. n.5 del 30.05.2014.

Dovendo procedere al rifacimento completo dell'intera copertura vengono previsti in fase progettuale la realizzazione di lucernari necessari al raggiungimento del requisito igienico-sanitario del rapporto aero illuminante dei nuovi locali ad uso abitativo.

Verrà realizzata una nuova terrazza a tasca su prospetto in fregio a via Codro come da richiesta di parere preventivo autorizzato e installato sulle falde est / ovest due impianti fotovoltaici parzialmente integrati alla copertura.

L'intervento in oggetto comporta un aumento del carico urbanistico e come indicato nella 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 pertinenziali P2 oltre a

quelli pubblici P1 in quanto non risulta fattibile la possibilità di ricavare tale dotazione urbanistica per mancata disponibilità di spazi idonei essendo l'immobile situato all'interno di un centro storico consolidato.

Per maggior chiarezza si rimanda agli elaborati grafici allegati all'interno dei quali risultano visibili tutte le lavorazioni indicate in precedenza.

Barriere architettoniche:

Nell'esecuzione delle opere saranno utilizzati i dovuti accorgimenti nel rispetto della normativa vigente in ambito di "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" Legge n.° 13 del 1989.

Si rimanda agli elaborati grafici ed alla specifica relazione tecnica.

Strutture:

Dal punto di vista sismico si rimanda a quanto dichiarato ed indicato nelle relazioni ed elaborati oggetto di deposito delle strutture riguardanti il miglioramento sismico del fabbricato ai sensi delle NTC 2018 e si allega alla presente l'asseverazione della classe di rischio sismico ai sensi dell'art. 3 comma 6 del Decreto Ministeriale n° 58 del 28/02/2017 e succ. mod. e int.

Contributo di costruzione:

L'intervento di recupero ai fini abitativi del sottotetto risulta essere oneroso e si procederà a versare le relative quote una volta comunicato l'importo dal tecnico istruttore.

Si allega ugualmente il prospetto di calcolo realizzato sulla base della nuova normativa: DAL n.186 del 20/12/2018

Rubiera, li Gennaio 2021

IL PROGETTISTA ARCHITETTONICO
ING. LUCA FORTI

I COMMITTENTI
