



COMUNE DI RUDIANO

Provincia di Brescia

---

## **PIANO ATTUATIVO**

Demolizione di fabbricato esistente e realizzazione  
di 3 unità abitative

Foglio NCT/9 – Mappale 573 – Subalterno 23

Via Caduti n.33 Rudiano (BS) - 25030

---

### **Immobiliare Alice S.r.l.**

Sede Cremona, via del Giordano 12 C.F.

P.iva 01707870190

### **Legale Rappresentante**

Pagani Adriana

Nata il 27/05/1955

a Palazzolo S/O (BS)

---

IVANO LUIGI RUGGERI GEOMETRA

Pontoglio (BS), vicolo Banzolini n°4

tel.030 7470243 e-mail: [studiotecnico.ruggeri@gmail.com](mailto:studiotecnico.ruggeri@gmail.com)

---

Luglio 2021

**Premessa**

**Descrizione dell'area urbana in cui è compreso l'immobile e descrizione dello stato dei luoghi**

In seguito a rilievo metrico/fotografico è stato accertato che lo stato dei luoghi e l'attuale destinazione d'uso dell'appartamento in questione, sono conformi al progetto.

Architectural floor plan of the first floor of the 'Edificio de la Universidad' in Madrid. The plan shows a large rectangular building with a central courtyard. The main entrance is at the top center, labeled '01'. To the left of the entrance is a large open area labeled '02'. To the right of the entrance is a smaller rectangular area labeled '03'. The building is surrounded by a wall. The plan includes various rooms, corridors, and outdoor spaces. A scale bar is located at the bottom left, indicating a distance of 10 meters. A north arrow is located at the top center. The plan is titled 'Edificio de la Universidad' and 'Primera planta'.

## Documentazione fotografica dello stato di fatto



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06

## **Descrizione del Progetto**

L'intervento in oggetto prevede la demolizione dell'edificio attualmente esistente sul lotto di progetto.

Successivamente si andrà a realizzare tre unità residenziali distinte, due sul fronte stradale di via Caduti mentre la terza più arretrata nel lotto d'interesse. Tutte e tre le unità saranno formate da due piani fuori terra.

Le due unità fronte strada avranno una distribuzione spaziale molto simile.

L'unità posta a sud sarà così suddivisa:

### Piano Terra:

Ingresso 3,6 mq;

Soggiorno/cucina 51,4 mq;

Lavanderia 11,9 mq;

Disimpegno 4,8 mq;

Bagno 5,6 mq;

Garage 17,1 mq.

### Piano Primo:

Disimpegno 8,4 mq;

Camera matrimoniale 18,7 mq;

Camera singola 11,2 mq;

Camera singola 19,0 mq;

Bagno 7,7 mq;

Terrazza 15,7 mq;

Balcone 2,0 mq;

Terrazza 7,4 mq.

L'unità posta a nord avrà la seguente distribuzione:

### Piano Terra:

Ingresso 3,4 mq;

Soggiorno/cucina 48,9 mq;

Disimpegno 2,2 mq;

Lavanderia 9,4 mq;

Bagno 3,8 mq;

Ripostiglio 8,0 mq;

Garage 31,4 mq;

Portico 13,95 mq.

Piano Primo:

Disimpegno 10,1 mq;

Camera singola 10,7 mq;

Camera singola 10,3 mq;

Bagno 7,0 mq;

Camera matrimoniale 16,1 mq;

Cabina armadio 4,6 mq;

Terrazza 7,0 mq;

Terrazza 7,4 mq.

Entrambe le unità prevedono una scala aperta di collegamento tra piano terra e piano primo, inoltre è previsto una doppia altezza di porzione della zona giorno.

Entrambe avranno un giardino di pertinenza e un accesso pedonale da via Caduti e un accesso carraio.

L'unità posizionata all'interno del lotto è così composta:

Piano Terra:

Ingresso 2,6 mq;

Soggiorno/cucina 47,5 mq;

Disimpegno 2,4 mq;

Bagno 2,9 mq;

Lavanderia 8,3 mq;

Garage 32,5 mq;

Piano Primo:

Disimpegno 10,8 mq;

Camera singola 12,3 mq;

Bagno 7,8 mq;

Camera singola 10,7 mq;

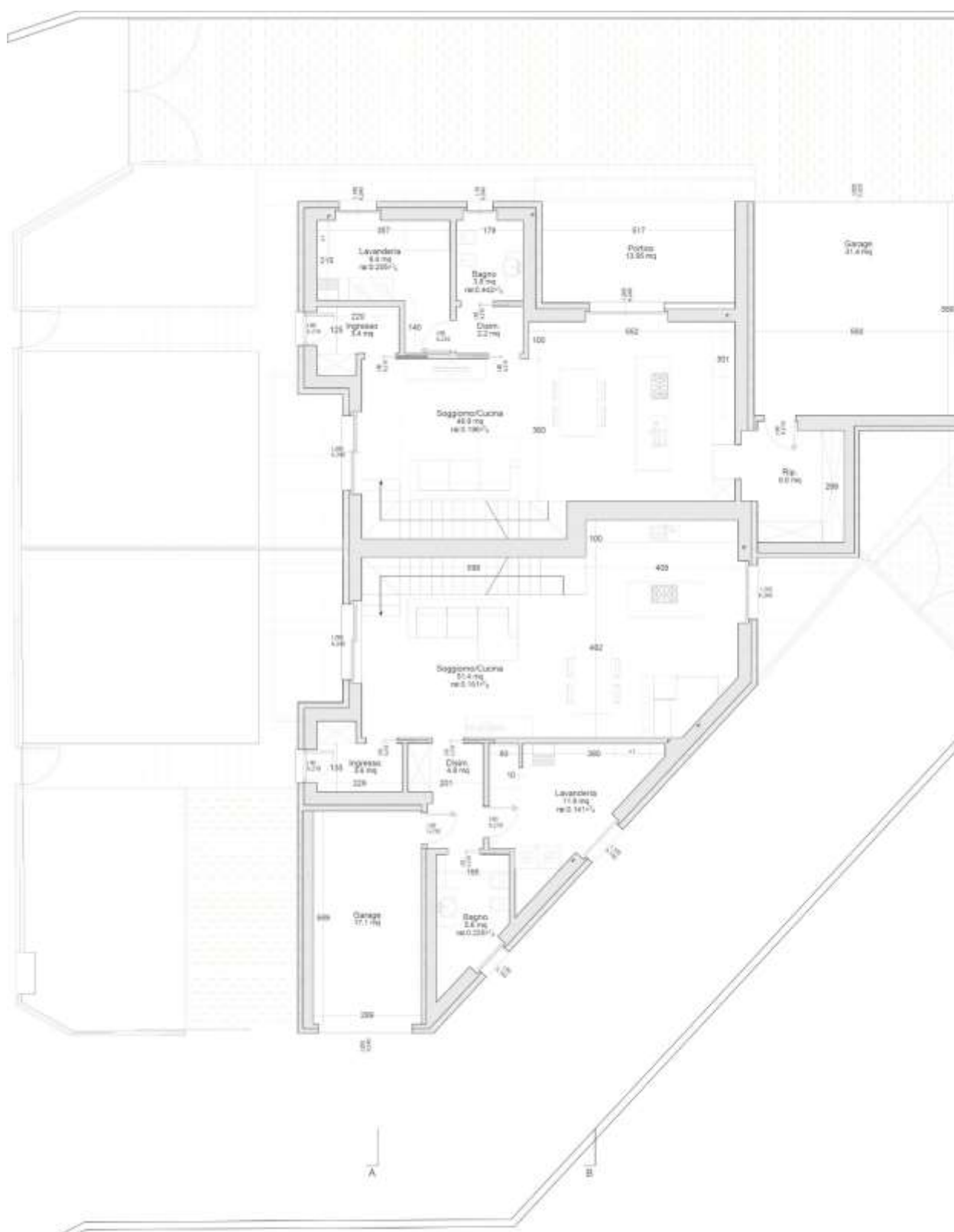
Camera matrimoniale 17,9 mq;

Balcone 6,0 mq.

L'unità sarà dotata di scala aperta di collegamento del piano terra con il piano primo, anche in questo caso la zona porzione di zona giorno prevede una doppia altezza.

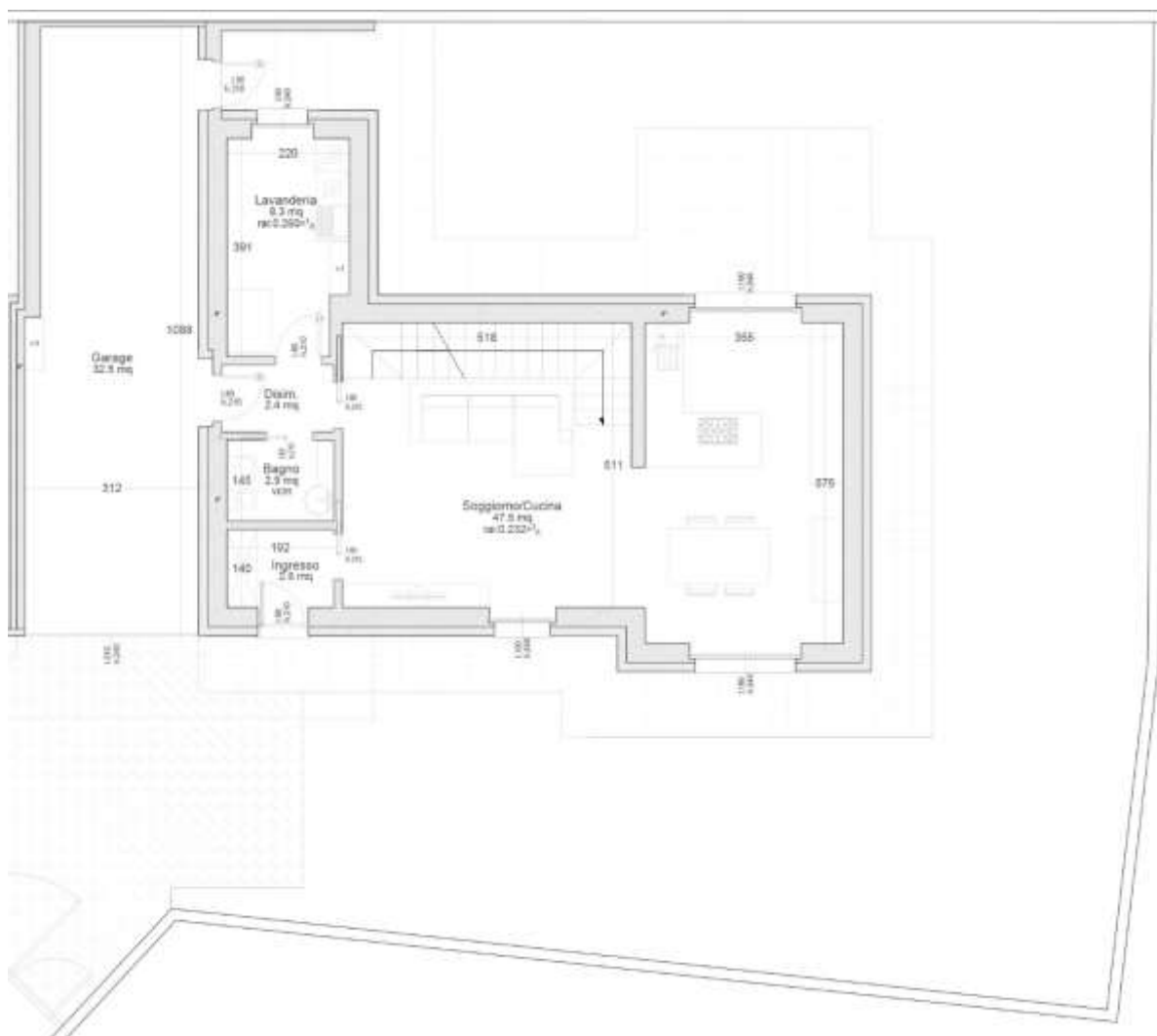
Di seguito vengono riportate le piante dell'intervento in oggetto. (per una migliore comprensione vedasi tavole allegate)





*Pianta di progetto piano terra unità fronte strada*

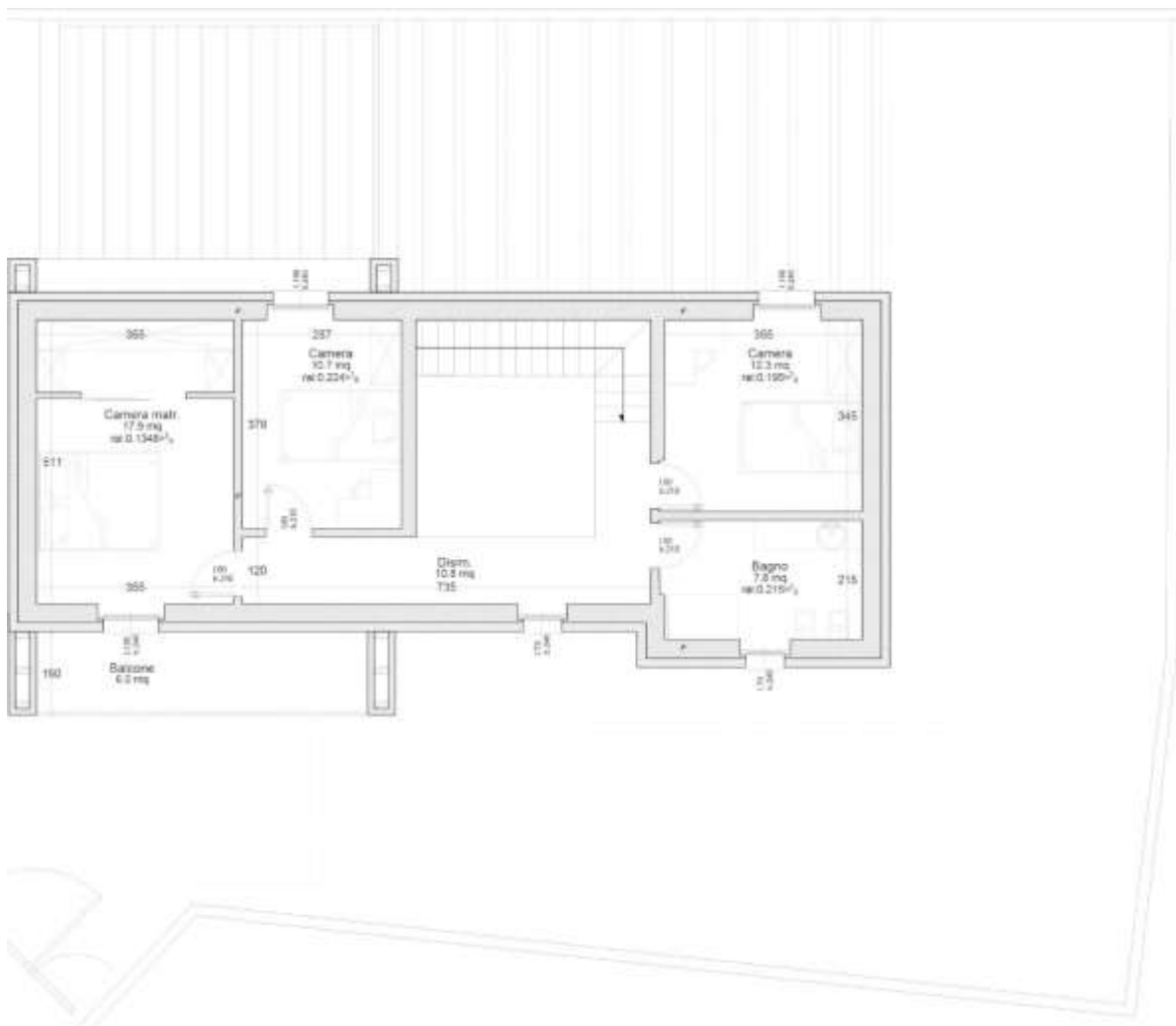




*Pianta di progetto piano terra unità arretrata*

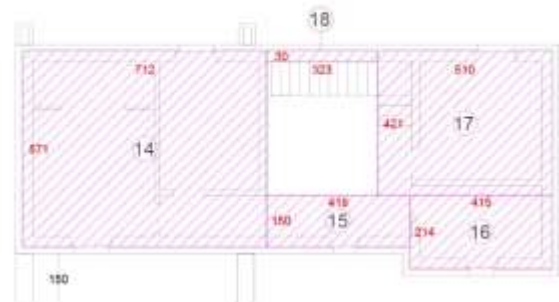
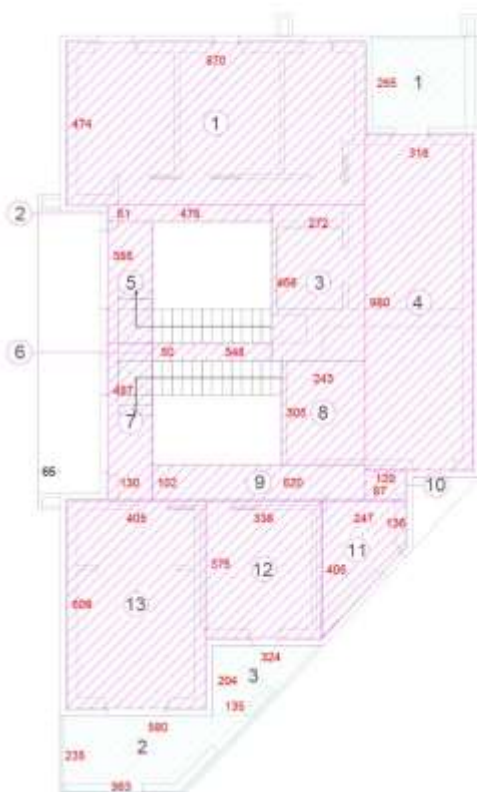
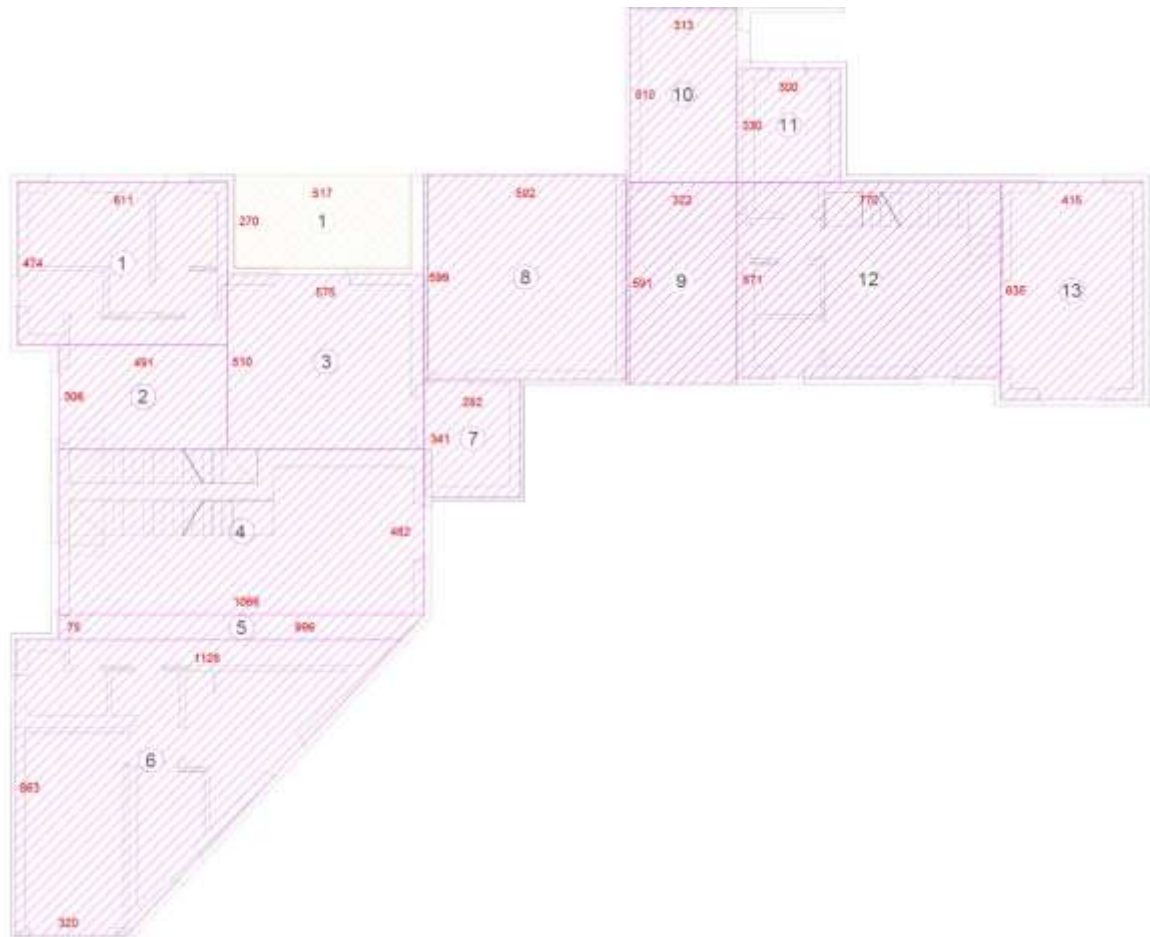


Pianta piano primo unità fronte strada



*Pianta piano primo unità arretrata*

Di seguito si riportano schemi e tabelle della verifica della Superficie Lorda di Pavimento derivante dalla realizzazione delle tre unità abitative.



## VERIFICA Superficie Lorda di Pavimento PT

n° identificativo	figura	formula	base	altezza	superficie mq
1	rettangolo	BxH	6,11	4,74	28,961
2	rettangolo	BxH	4,91	3,06	15,024
3	rettangolo	BxH	5,75	5,10	29,325
4	rettangolo	BxH	10,66	4,82	51,381
5	trapezio	$(B+b) \times H / 2$	(10,66+9,96)	$0,75 \times \frac{1}{2}$	7,732
6	trapezio	$(B+b) \times H / 2$	(11,26+3,20)	$8,63 \times \frac{1}{2}$	62,394
7	rettangolo	BxH	2,82	3,41	9,616
8	rettangolo	BxH	5,92	5,99	35,460
9	rettangolo	BxH	3,22	5,91	19,030
10	rettangolo	BxH	3,13	5,10	15,963
11	rettangolo	BxH	3,00	3,30	9,900
12	rettangolo	BxH	7,70	5,71	43,967
13	rettangolo	BxH	4,15	6,35	26,352
TOTALE SLP Piano Terra					355,105

## VERIFICA Superficie Lorda di Pavimento PP

n° identificativo	figura	formula	base	altezza	superficie mq
1	rettangolo	BxH	8,70	4,74	41,238
2	rettangolo	BxH	4,78	0,51	2,437
3	rettangolo	BxH	2,72	4,56	12,403
4	rettangolo	BxH	3,16	9,80	30,968
5	rettangolo	BxH	1,30	3,55	4,615
6	rettangolo	BxH	3,48	0,50	1,74
7	rettangolo	BxH	1,30	4,57	5,941
8	rettangolo	BxH	2,43	3,05	7,411
9	rettangolo	BxH	6,20	1,02	6,324
10	rettangolo	BxH	1,20	0,87	1,044
11	trapezio	$(B+b) \times H / 2$	(4,05+1,36)	$2,47 \times \frac{1}{2}$	6,681
12	rettangolo	BxH	3,38	3,75	12,675
13	rettangolo	BxH	4,05	6,09	24,664
14	rettangolo	BxH	7,12	5,71	40,655
15	rettangolo	BxH	4,18	1,50	6,270
16	rettangolo	BxH	4,15	2,14	8,881
17	rettangolo	BxH	5,10	4,21	21,471
18	rettangolo	BxH	3,23	0,30	0,969
TOTALE SLP Piano Terra					236,387

## VERIFICA Superficie Lorda di Pavimento

n° identificativo	figura	formula	base	altezza	superficie mq
1 Portico	rettangolo	BxH	5,17	2,70	13,959
1 Loggia	rettangolo	BxH	2,73	2,65	7,234
2 Loggia	trapezio	$(B+b) \times H / 2$	(5,8+3,63)	$2,35 \times \frac{1}{2}$	11,080
3 Loggia	trapezio	$(B+b) \times H / 2$	(3,24+1,35)	$2,04 \times \frac{1}{2}$	4,681
TOTALE portico+loggia					36,954 < 30% slp tot
TOTALE SLP					591,492 < SLP max
Uf					0.6 mq/mq=654 mq

## OPERE E MATERIALI

L'intervento di nuova costruzione prevede per tutte le unità una struttura portante a pilastri e travi in cemento armato.

Le tamponature verranno realizzati in laterizio tipo poroton da 25 cm, esternamente l'involucro verrà coperto con isolamento a cappotto in eps con grafite da 16 cm e finitura in intonachino, internamente verranno realizzate delle contropareti in cartongesso per il passaggio degli impianti elettrici ed idrici.

I solai a terra, tra i piani e di copertura saranno realizzati in laterocemento; il solaio a terra verrà distanziato dal terreno con vespaio areato realizzato con casseri a perdere tipo igloo. La copertura, debitamente isolata con pannelli in eps da 20 cm, prevede un manto di copertura di lastre ondulate in lamiera d'acciaio verniciate. In copertura verranno posizionati i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Gli infissi delle tre unità saranno realizzati in pvc con vetro termoisolante e finitura esterna in grigio chiaro. I portoncini d'ingresso blindati avranno finitura esterna di colore grigio chiaro. Le soglie e le banchine saranno realizzate in quarzite gaya grey grigio chiaro.

Il sistema di riscaldamento sarà realizzato a pavimento in tutte e tre le unità abitative. I sistemi di esalazione fumi e sfiati colonne di scarico avverranno a tetto secondo normativa.

## CONSIDERAZIONI

L'area oggetto di intervento risulta essere già una zona urbanizzata e dispone già a tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie.

La nostra richiesta nasce dal fatto che, come indicato dalle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente del comune di Rudiano, per la presentazione di nuovi progetti residenziali con superfici maggiori a 400,00 mq di SLP, prevedono la redazione di un nuovo piano attuativo con le rispettive monetizzazioni.

Pontoglio, li 01/07/2021

Firma

**Ruggeri Ivano Luigi Geometra**