

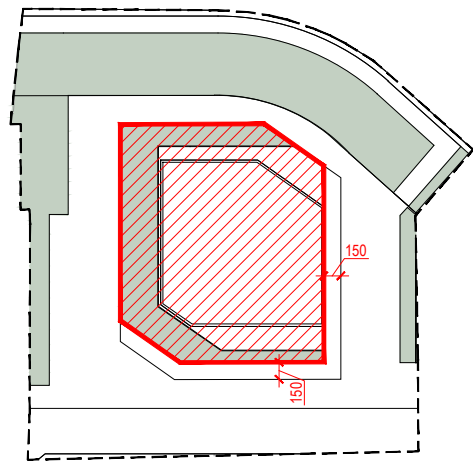
SUPERFICIE COMPLESSIVA (SECONDO DTU E.R.)

SC = SU + 60% SA

	SU	SA	SC
Piano 4	134,86	48,17	
Piano 3	218,38	38,51	
Piano 2	218,38	38,51	
Piano 1	218,38	38,51	
Piano 0	164,16	42,28	
Piano -1	156,70	228,95	
Piano -2		383,80	
	1110,86	818,73	1602,10

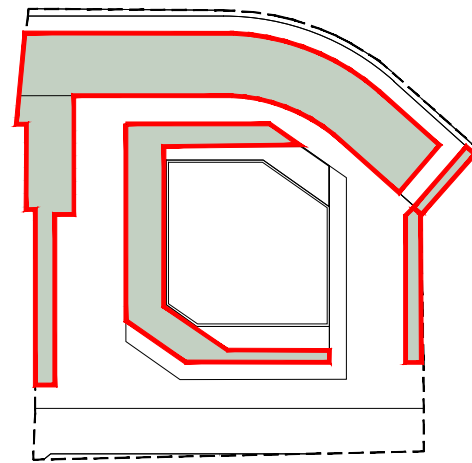
SUPERFICIE COPERTA

SCO = 358,20 m²



SUPERFICIE A VERDE

S_{verde} = 410,22 m²



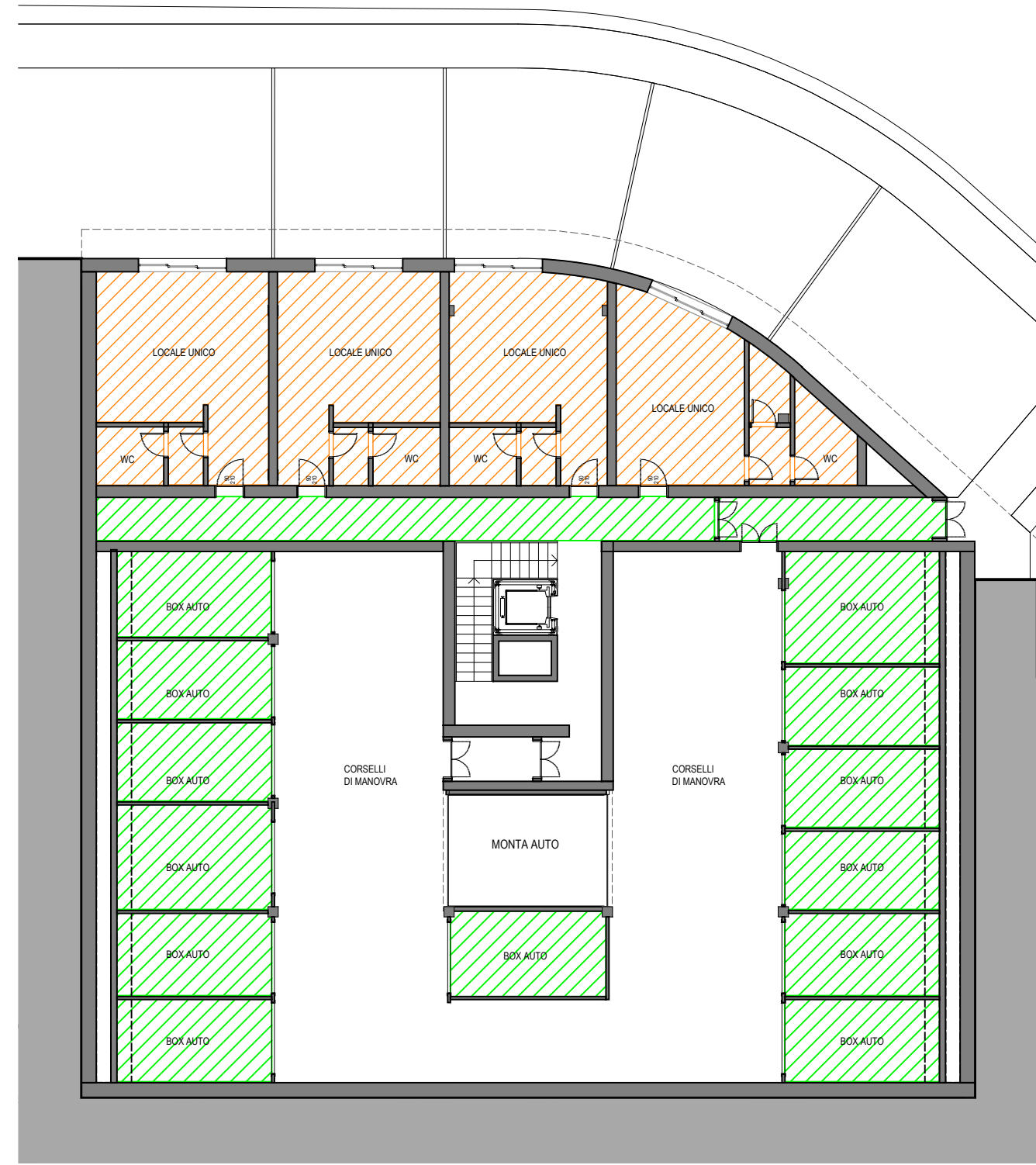
PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE

Il progetto prevede un cambio di destinazione d'uso che include funzioni di carattere residenziale e commerciale, pertanto:

AC2, U1 (residenziale) → un posto auto (25 m²) per u.i.
AC2, U4/U5.1 (commerciale) → un posto auto (25 m²) per u.i.

Non potendosi nel nuovo progetto raggiungere le 32 unità immobiliari, i parcheggi di urbanizzazione sono dunque da ritenersi assolti.

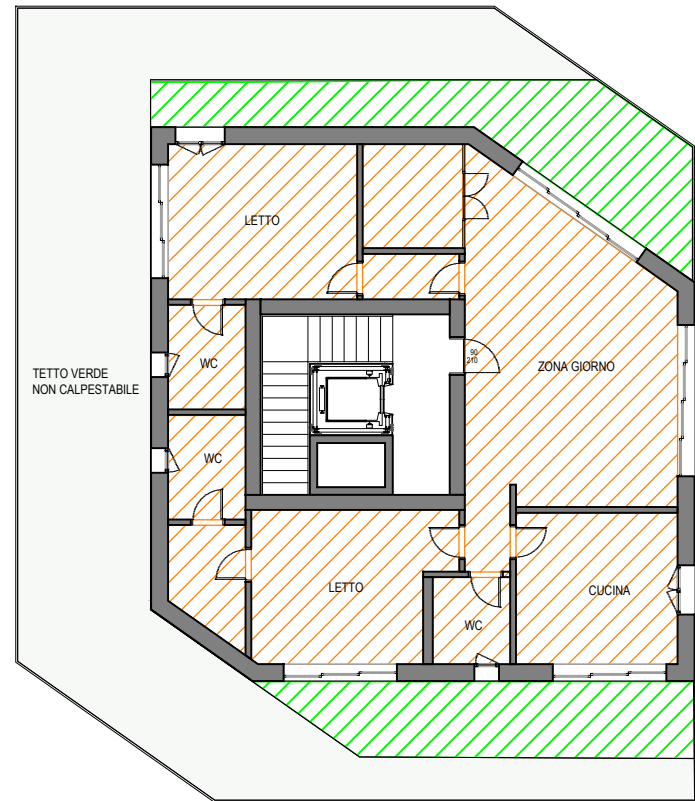
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA



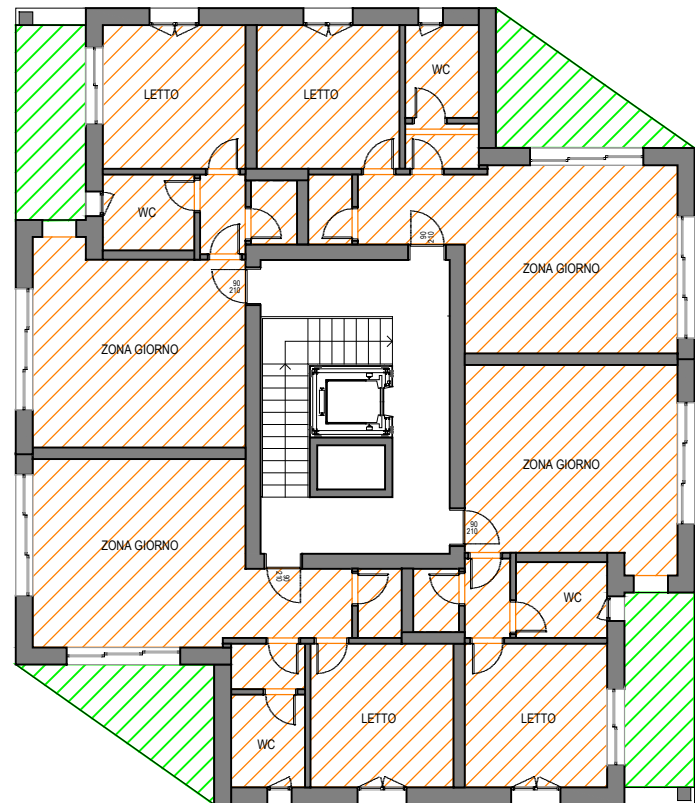
Piano -1



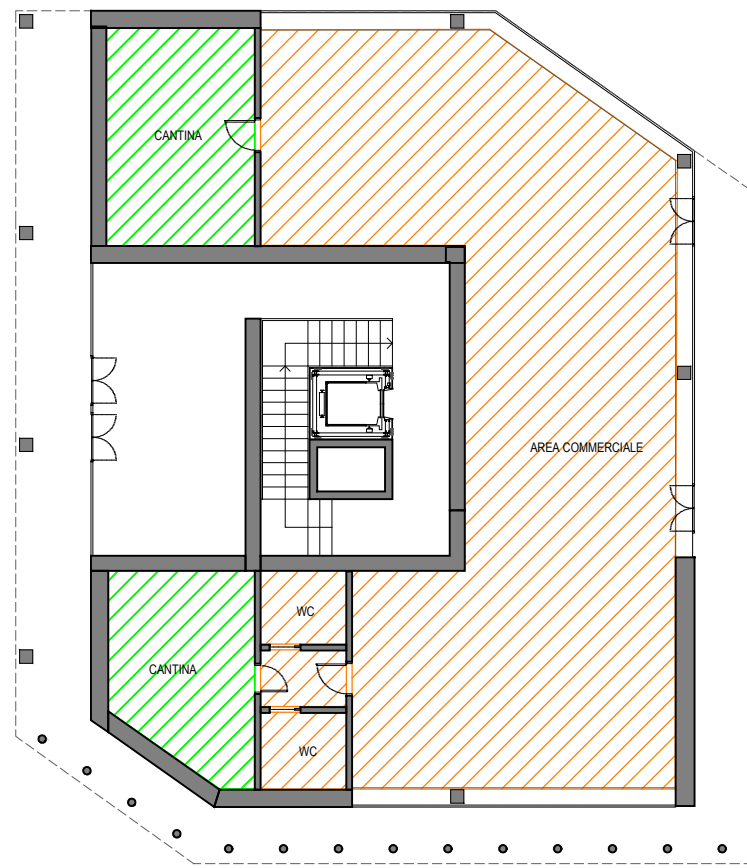
Piano -2



Piano 4



Piani 1 - 2 - 3



Piano 0

CALCOLO DELL' ALTEZZA DEL FABBRICATO

SECONDO DTU EMILIA ROMAGNA

* estratto da DTU definizioni n. 35-36

35. Altezza del fronte (*)	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio previsto nel progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di innalzamento del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: - i manufatti tecnologici, quali antenne di telecomunicazione, tralicci, ciminiere e vari tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.
36. Altezza dell'edificio	Altezza massima tra quella dei vari fronti.

H dell'edificio= 19,00 m

SECONDO NORMATIVA RUE

*estratto da RUE di Sestola pag. 19-20-21

- H_f: Altezza delle fronti:
è data per ogni fronte/porzione di fronte dalla differenza fra la più bassa delle seguenti quote:
- quota media del terreno nel suo stato naturale;
- quota media del marciapiede ovvero della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale;
- piano di calpestio del piano terreno
e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
- estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che concorre a determinare Su/Ga/Sp; sia orizzontale che inclinato, (in questo caso considerando che l'altezza del piano in questione sia uguale alla altezza media del vano utile/accessorio più alto incrementata dello spessore del pacchetto di copertura, incluse eventuali intercapedini tecniche o di isolamento)
- bordo superiore della linea di gronda
Nel caso in cui il fronte del fabbricato non sia compreso in un unico piano verticale (esempio: edifici realizzati su di un pendio) ma sia costituito da diversi fronti verticali a scalare, l'altezza del fronte si calcolerà, con i criteri sopra indicati, considerando per la quota più bassa il fronte verticale più in basso e per quella più alta il fronte per il quale la proiezione a 45° nel piano verticale perpendicolare al fronte stesso, del punto di massima altezza, va a raggiungere il piano terreno, senza intersecare altre parti dell'edificio, nel punto di massima distanza dal fronte più in basso.

SCHEMA 1

QUOTA PAV. ALTA

QUOTA PAV. BASSA

ALTEZZA DEL FRONTE DI VALLE = H_f

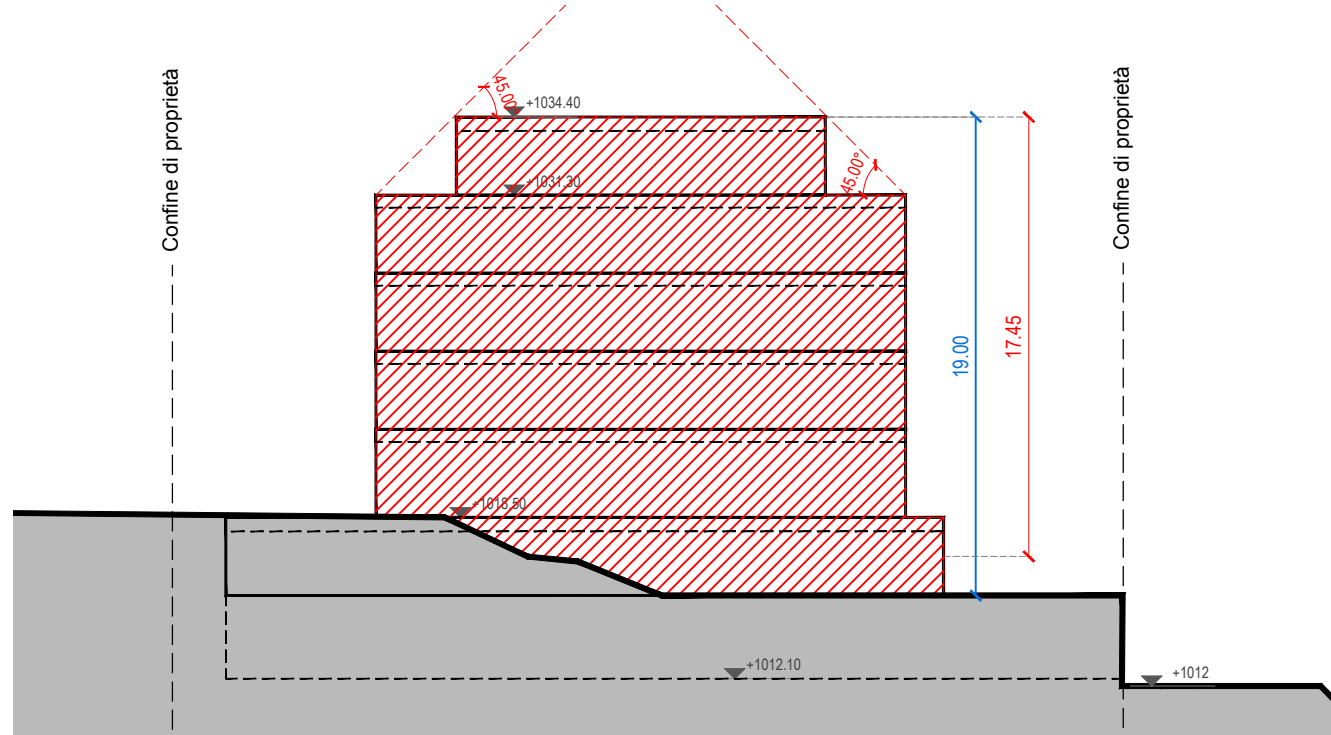
- H_{max}: Altezza del fabbricato
è la media ponderata delle altezze delle varie porzioni di fronte, calcolata relativamente alle loro superfici, come segue:
dette A1, A2, A3, ..., An le superfici delle n porzioni di fronte e Hf1, Hf2, Hf3, ..., Hfn, le relative altezze, la media ponderata si calcola come:
 $(A1 \times Hf1 + A2 \times Hf2 + A3 \times Hf3 + \dots + An \times Hfn) / (A1 + A2 + A3 + \dots + An)$

Tabella di calcolo della media ponderata dell'altezza del fabbricato

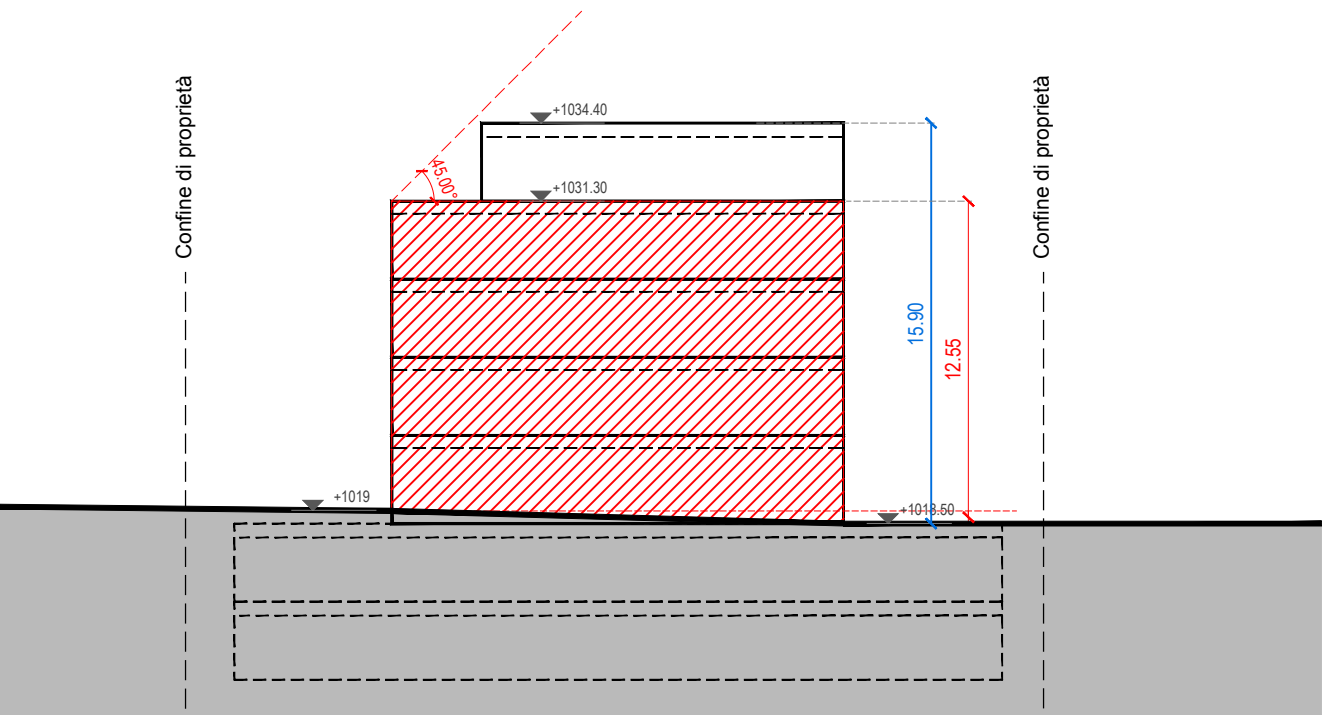
	Hf1(m)	A1(m2)
EST	17,45	363,33
SUD	12,55	225,18
OVEST	12,80	269,05
NORD	15,90	269,05
Altezza fabbricato = Hmax		15,03

ALTEZZA DEL FABBRICATO

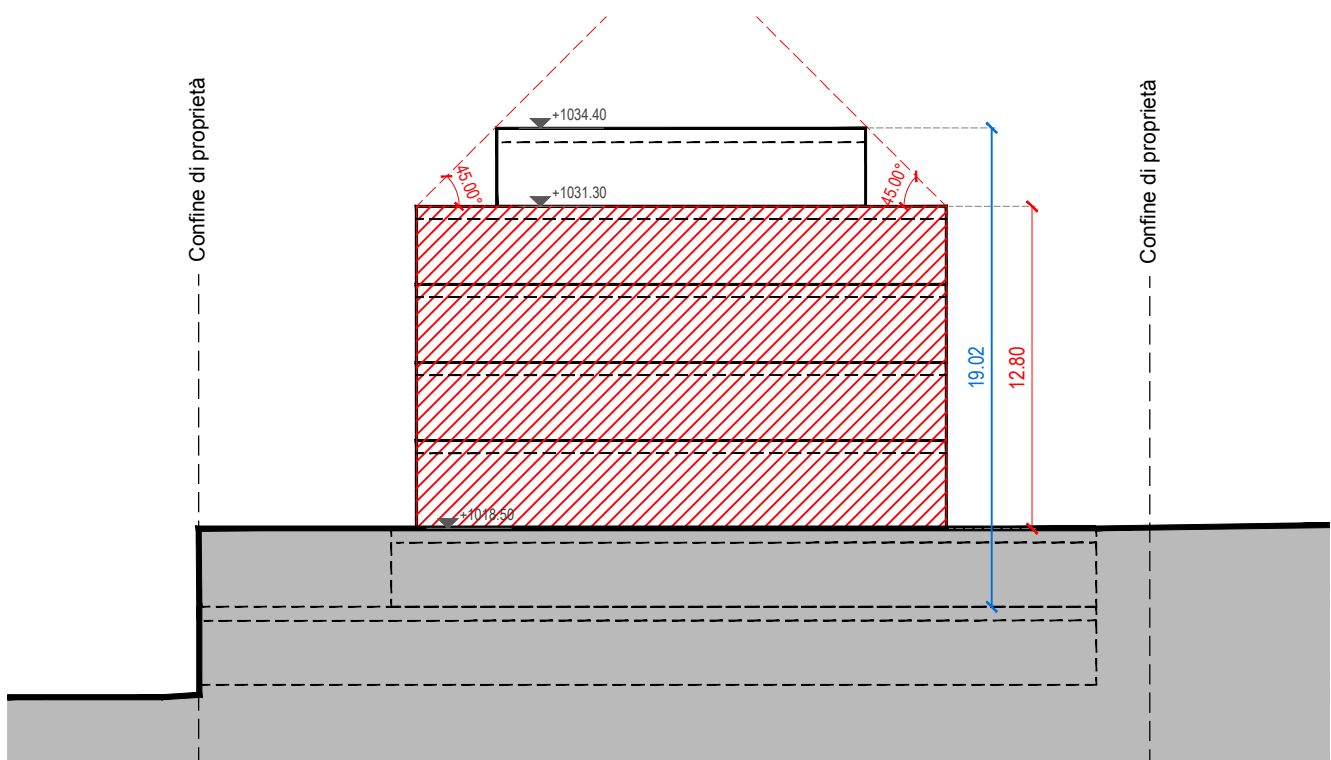
H edificio = secondo DTU Emilia Romagna → H = 19,00 m
secondo RUE Sestola → H_{max} = 15,02 m



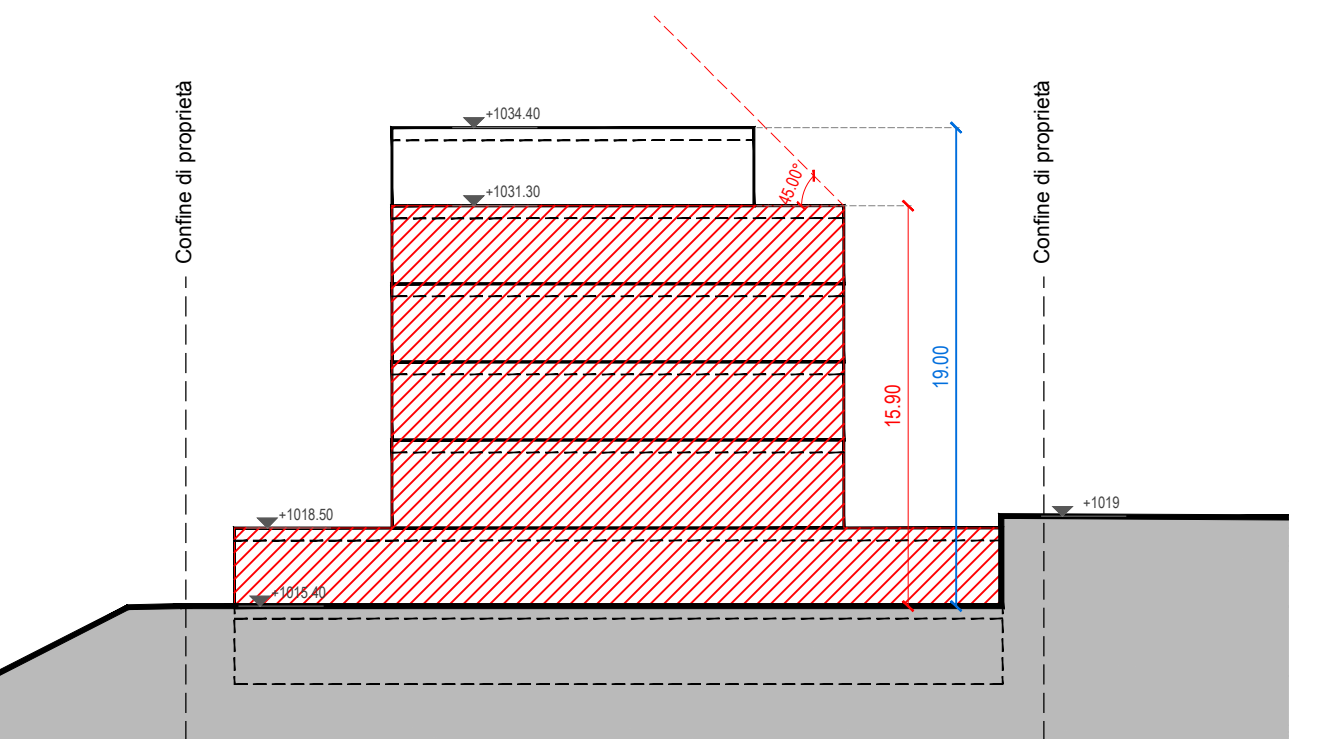
Prospetto EST



Prospetto SUD



Prospetto OVEST



Prospetto NORD

Revisione	Data	Redatto da	Codice elab.
01	10.09.2021	Anna Schiaretto	183-2021.09.10_AO_TAV 07

Progetto
EX HOTEL CRISTALLO
Ristrutturazione edilizia con demolizione,
ricostruzione e cambio di destinazione d'uso
Luogo
Sestola (MO), Piazza Passerini n°34
Committente
San Nicolò S.r.l.
Strada Vignolesse, n°1175, Modena

Fase
ACCORDO OPERATIVO

Data
10.09.2021

Emesso Marazzi Architetti	Redatto Anna Schiaretto	Rev. 01
Codice elaborato 183-2021.09.10_AO_TAV 07		Formato A1

Consulenza ambientale:
GEOGROUP S.r.l.
Via C. Costa 182, 41100 Modena
T +39.059.3967169
e-mail: info@geogroupmodena.it
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Progetto architettonico:
MARAZZI ARCHITETTI
Vicolo del Carmine 3 - 43121 Parma (I)
T +39.0521.506851 - F +39.0521.1813182
e-mail: info@marazziarchitetti.com
arch. Davide Marazzi

Oggetto
STATO DI PROGETTO
Parametri urbanistici
Scala