

RELAZIONE TECNICA

Oggetto:	PIANO DI RECUPERO PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE D'EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIO SITO IN VIA DELLE SEGHERIE NEL COMUNE DI PRATO
----------	--

Richiedenti	Franchi Fabio (FRN FBA 40T17 G999X) Franchi Franca (FRN FNC 38T61 G999N) Franchi Paolo (FRN PLA 62R21 G999X) Franchi Piero Brunero (FRN PBR 42L08 G999R)
-------------	---

ANALISI DEI PARAMETRI URBANISTI

Nel R.U. l'area su cui insistono gli stanzoni esistenti ricade all'interno dello S.D. n° 4 ed è tipo d'intervento d/r, e pertanto è necessario intervenire tramite un piano attuativo come disposto dall'art. 29, comma 4.

L'area ha una superficie di 256,70 mq, i dati urbanistici attribuiti sono i seguenti:

I.f. = 3,5 mc/mq 256,70 mq x 3,5 mc/mq = 898,45 mc

R.c. = 50 % 256,70 mq x 50/100 = 128,35 mq

H max. = 9,50 ml

La destinazione del fabbricato di progetto dovrà avere una volumetria pari al 50 % residenziale ed il rimanente 50% terziario.

L'accesso al nuovo fabbricato come suggerito dalla CETU nella commissione della seduta avvenuta il 17 febbraio 2010 è stata mantenuta da Via delle Segherie.

Il fabbricato è posizionato rispetto ai confini d'altra proprietà a cinque metri dalle pareti cieche e a dieci metri dalle pareti finestrate.

La scala a servizio dell'edificio è posta in adiacenza al fabbricato di confine con altra proprietà.

Il fronte su Via Orti del Pero, precedentemente previsto sull'allineamento indicato dalla tavola del R.U. è stato arretrato a tre metri dal confine.

L'area a parcheggio nel tratto di viabilità esclusiva è prevista sul lato di detta viabilità dove sono stati previsti posti per auto, cicli e motocicli oltre quello a servizio comune conformemente alla L.13/89.

La distanza dalla cabina elettrica come indicato al punto 6 della vs. lettera del 12/03/2010 P.G. 35106 è stata posta a distanza di 3,00 mtl nel rispetto dell'art. 873 c.c..

Per quanto attiene la valutazione del campo magnetico e d'induzione magnetica in relazione alla salute umana, da voi indicata al punto 11 della lettera sopraccitata, come il N.O. dell'ENEL di cui al punto 14, gli stessi dovranno essere eventualmente acquisiti direttamente dagli uffici Comunali competenti come indicato dal DM del 2008.

La viabilità privata localizzata nel tratto di Via delle Segherie interposta tra i due cancelli carrabili esistenti, avrà carattere di viabilità privata ad uso pubblico, mentre quella attestante il fabbricato ricadente nell'area oggetto d'intervento avrà carattere di viabilità sosta e spazio di manovra privato.

Per quanto attiene il balcone sull'edificio adiacente (punto 5) lo stesso è di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà dei richiedenti.

Il progetto in oggetto non prevede la realizzazione del piano interrato, originariamente previsto.

La Volumetria residenziale risulta di 300 mc circa come quella riferita al Volume terziario. Il volume relativo alla scala di servizio è pari a 150 mc circa.

Per quanto attiene gli standard minimi da garantire, considerata la modesta entità si chiede la completa monetizzazione.

La legittimità urbanistica-edilizia dei manufatti esistenti deriva dalla sanatoria ai sensi della L.724/94 n. 852/95 del 27/02/1995 P.G. 10130.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

La nuova edificazione del P.d.R. di Via delle Segherie, prevede una volumetria totale di 596,10 mc a cui vanno aggiunti i 155,20 mc dell'impianto scale esterno a servizio dei piani primo e secondo, il tutto, ampiamente inferiore ai 900,00 mc ammissibile come da regolamento.

Si prevede la realizzazione di tre unità di cui due a destinazione residenziale ed una terza da destinarsi ad attività terziaria ossia, uffici amministrativi.

Il nuovo fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra collegati tramite impianto scale esterno posto con esposizione a sud.

Le nuove unità sono così distribuite:

Unità' 1 – terziario – Ufficio amministrativo

Piano terra posto a quota + 0.15 mt destinato ad attività terziaria, costituito da ampio spazio per uffici amministrativi e zona servizi, esiste scala di collegamento con il piano superiore dove è presente un'ulteriore vano.

Unità' 2 – residenziale Piano primo

L'unità è a destinazione residenziale si sviluppa a quota + 3.55.

All'appartamento si accede mediante impianto scale condominiale e successivamente tramite un ballatoio sul fronte principale del fabbricato, si ha accesso all'unità.

L'unità è composta di un monocale, servizio igienico, parete attrezzata con angolo cottura oltre terrazzi sul fronte principale e tergaie.

Unità' 3 – residenziale Piano secondo

L'unità si sviluppa al piano secondo a quota 6.65.

All'appartamento si accede mediante impianto scale condominiale collegata da ballatoio sul fronte principale del fabbricato.

L'unità è composta da ingresso soggiorno-pranzo, servizio igienico, parete attrezzata con angolo cottura, camera matrimoniale, camerina oltre terrazzi sul fronte principale e tergaie.

IMPIANTO STRUTTURALE

Il nuovo edificio, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, presenterà strutture portanti dimensionate e previste in c.a. gettato in opera con elementi verticali puntuali (pilastri), travi di collegamento al calpestio dei vari impalcati.

I solai di calpestio saranno realizzati con travetti gettati con interposto travetti in laterizio (solaio tipo Bausta); i collegamenti tra i vari piani del corpo di fabbrica saranno garantiti da corpo scala esterno al manufatto stesso e realizzato con struttura in c.a. .

La copertura del fabbricato, che sarà realizzata in legno lamellare di abete completata con doppio tavolato ligneo incrociato, presenterà travetti della copertura ancorati ai cordoli di copertura con staffe metalliche.

IMPIANTO ARCHITETTONICO

Il progetto di nuova edificazione, così come disciplinato dall'allegato D6 al Regolamento Edilizio, presenterà soluzioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici; le caratteristiche principali riguarderanno in particolar modo la presenza in copertura di collettori solari sottovuoto, per ciascuna unità, per la produzione di acqua calda sanitaria presente nei serbatoi appositamente dimensionati e predisposti nell'area sottotetto dell'edificio.

Così come i collettori solari, anche le murature perimetrali dell'edificio risulteranno adeguate ai fini del suddetto scopo con caratteristiche termiche/igrometriche dei componenti opachi dell'involucro edilizio tali da permettere un risparmio in materia di consumo energetico; il "pacchetto" esterno della muratura sarà costituito da blocchi di laterizio poroton intramezzati da elemento isolante in grado di abbattere l'eccessivo caldo/freddo stagionale ed un ottimo isolamento acustico di facciata.

Il riscaldamento di entrambe le unità dell'edificio, attenuato dalle suddette caratteristiche, sarà garantito da pannelli radianti a pavimento in grado di soddisfare il benessere all'interno degli spazi delle unità abitative.

La copertura dell'edificio sarà di tipologia a capanna in armonia al contesto adiacente con pendenza uguale o inferiore al 35%. La struttura è prevista a doppia orditura in legno lamellare di abete, completata con doppio tavolato ligneo incrociato.

I travetti saranno ancorati ai cordoli di copertura con staffe metalliche.

I collegamenti, tra i piani dell'immobile, saranno garantiti da corpo scala esterno al manufatto stesso e realizzato con struttura in c.a.; il volume occupato dal suddetto impianto, verrà schermato completamente con frangisole fisso in legno di larice, costituito da listelli piallati posti orizzontalmente ad interasse costante.

La restante superficie fondiaria non occupata dal fabbricato è stata sfruttata per la ricerca sia della superficie permeabile pertinente il fabbricato (> 25%), sia dell'area destinata a parcheggio privato (L. 122/89 – 1 mq d'area a parcheggio ogni 10 mc di costruito) localizzata nell'area privata di fronte all'edificio (vedi tav. 04).

Le caratteristiche del fabbricato nonché la sua posizione e distribuzione interna, nel complesso e, più in particolare delle singole unità, seguono le specifiche normative dei vigenti R.U.C. e R.E. in materia di dimensionamento che di caratteristiche igienico-sanitarie.

Geom. Stefano Perugi

Ing. Massimo Giommaroni

Arch. Vincenzo Vatrella