

RELAZIONI “RZ”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RZ 01

DANIELE LOMBARDI

INGEGNERE

Via Senio, 80 – Prato -

Tel. 0574/440636

email: inglombardi@hotmail.com

FABIO FRATOSI

GEOMETRA

Via G. Frescobaldi , 22 - Prato -

Tel. 0574/ 810662

email: fabiofratosi@gmail.com

OGGETTO : PIANO ATTUATIVO ai sensi del Capo II, titolo V della L.R. 65/2014, cambio di destinazione d'uso e modifiche a una porzione di ex fabbricato rurale

UBICAZIONE : Prato – VIA VALDINGOLE E FOSSETTO n. 16/B

RICHIEDENTE: CECCARELLI DAVIDE, c.f. CCC DVD 77D28 G999H

Descrizione dello stato attuale e del quadro conoscitivo di riferimento:

Trattasi di una porzione di edificio utilizzato in passato ai fini agricoli di cui la parte in aderenza è rappresentata da un civile abitazione che sarà oggetto anch'essa di ristrutturazione con istanza a parte, in quanto di altra proprietà.

L'immobile oggetto della presente è costituito da una parte di abitazione rurale e una parte da annessi agricoli; il tutto dovrà essere convertito alla residenza secondo gli schemi di progetto.

Al piano terra troviamo la cucina e altri accessori, nonché dei locali ad uso tinaia e deposito; al piano primo è presente un ampio ambiente utilizzato come sala, una camera, un piccolo bagno e un locale ad uso fienile.

La struttura in elevazione è rappresentata da conformazione mista con parti in pietra, parti in mattoni, parti in blocchi di cemento (denominati "cantoni") e parti in blocchi di cemento tradizionali; sull'esterno le pareti sono tutte intonacate.

La copertura è realizzata con travi tipo "varese" e tavelloni con sovrastante manto in tegole marsigliesi, i solai sono interamente realizzati con profilati in ferro e tavelloni. (vedi foto n. 18).

Non sono state rilevate strutture, fregi né accorgimenti architettonici da preservare.

Gli infissi sono in parte in legno e vetro ed in parte in metallo e vetro. (vedi foto n. 5).

Gli intonaci sono del tipo a base cementizia e non vi è traccia di altre tipologie di intonaco che facciano ipotizzare una loro preservazione (tipo intonaci a calce). (vedi foto n. 7).

Il fabbricato è posto nelle immediate vicinanze del centro della frazione di Galciana e la recente espansione della località ha influito notevolmente nel penalizzare le aree in cui esso è collocato per la realizzazione del cavalcavia sul Fosso di Iolo, che si congiunge con Via Alfani. Detta opera che passa molto vicino al fabbricato ha addirittura tagliato in due le pertinenze frontali e laterali dell'immobile stesso creando delle aree dalla parte opposta della viabilità che sono però state opportunamente espropriate. (vedi foto nn. 1- 2).

DANIELE LOMBARDI

INGEGNERE

Via Senio, 80 – Prato -

Tel. 0574/440636

email: inglombardi@hotmail.com

FABIO FRATOSI

GEOMETRA

Via G. Frescobaldi , 22 - Prato -

Tel. 0574/ 810662

email: fabiofratosi@gmail.com

Secondo il Nuovo Piano Operativo l'immobile è inserito nel Paesaggio rurale definito Pr.5 - Il paesaggio delle acque -, al Capo II – Disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale - delle NTA, il fabbricato ricade nel grado di Tutela E3 secondo l'Art.144. L'area di sedime nonché tutte le aree circostanti il fabbricato ricadono nell'area di tutela degli edifici di medio valore con la classificazione C2.

La superficie di pertinenza diretta del fabbricato è di circa mq. 3.900 ed è disposta su tre lati; su detta superficie, ad eccezione di qualche pianta che è stata adeguatamente contrassegnata nei grafici allegati, il suolo è interamente rappresentato da manto erboso spontaneo. Sulla parte fronte strada è presente una pavimentazione in asfalto. E' presente una recinzione fronte strada costituita da una lega in cemento su cui sono eretti dei pali cui è affissa una rete: all'interno troviamo una fitta siepe di Lauroceraso. (vedi foto nn. 4 – 5).

L'accesso alle aree e al fabbricato è costituito da un unico cancello metallico (scorrevole) sia per le persone che per i mezzi, posto proprio di rimpetto alla casa, sostenuto da due colonne metalliche affogate nel cemento. (vedi foto nn. 3 – 6)

Obiettivi, descrizione e fattibilità dell'intervento

Come sopra descritto, sotto il profilo storico testimoniale il fabbricato non presenta alcun elemento di valore e la realizzazione della nuova viabilità sul prolungamento di Via Alfani, peraltro neppure a suolo ma in rilevato, ne ha tolto anche quella, seppur minima, caratteristica che contraddistingue i fabbricati di campagna collocati in posizioni defilate rispetto alle viabilità primarie.... si pensi che a questo è stata brutalmente addossata la rampa in rilevato di un ponte che ha escluso anche una parte della vecchia aia frontale.

L'obiettivo è quello di recuperare integralmente l'edificio ai fini abitativi, lasciare gli spazi esterni più possibilmente inalterati rispetto all'attuale situazione, preservare tutte le piante esistenti ma allo stesso tempo poter fruire degli spazi esterni secondo le necessità di una famiglia che non ha nulla a che vedere con la vita rurale.

Per dare un aspetto un po' più decoroso, al posto dell'unico accesso che ad oggi è sia carrabile che pedonale, si pensa di lasciare un cancellino pedonale pressappoco nella stessa posizione del vecchio e lateralmente sulla destra realizzare un accesso carrabile il cui posizionamento è studiato in maniera tale da preservare gli ulivi e le altre piante presenti.

DANIELE LOMBARDI

INGEGNERE

Via Senio, 80 – Prato -

Tel. 0574/440636

email: inglombardi@hotmail.com

FABIO FRATOSI

GEOMETRA

Via G. Frescobaldi , 22 - Prato -

Tel. 0574/ 810662

email: fabiofratosi@gmail.com

Sul fronte l'area resterà pressappoco invariata mentre sul lato est si prevede la realizzazione di un piccolo marciapiede avente principalmente la funzione di proteggere le murature e sul retro si prevede di realizzare un lastricato in pietra semplicemente appoggiata, e quindi permeabile, dove poter svolgere il modo più idoneo ed igienico la vita familiare all'aria aperta.

Fra le varie opere da eseguire trova oggettiva motivazione la realizzazione di un parcheggio interno che si diparte dall'accesso carrabile fino a trovare uno spiazzo al di sotto di alberi le cui chiome serviranno a proteggere i veicoli dall'irraggiamento solare; è proprio questa la motivazione che ci ha indotto ad individuare la zona più idonea per la collocazione dei posti auto. (vedi foto nn. 10 e 11) Il percorso carrabile dal cancello ai posti auto sarà realizzato con blocchi interrati carrabili che permettano la crescita dell'erba al loro interno.

Parlando del fabbricato, sul prospetto frontale esso non subirà alcuna modifica se non quella di inserire una finestra della quale all'interno sono stati riscoperti degli elementi che ne testimoniavano, in origine, l'esistenza. (Vedi foto n. 15).

Il prospetto laterale non subirà alcuna modifica. Sul prospetto tergale sarà riaperta una finestra, anch'essa nel tempo tamponata. (vedi foto n.14).

Si preserveranno le tre piccole feritoie sul retro che saranno schermate con vetratura trasparente. Le facciate purtroppo hanno seguito la stessa sorte del resto del fabbricato a cui negli anni sono stati sostituiti tutti quegli elementi e tutti quei materiali originari fra cui gli intonaci, che sono realizzati con malta a base cementizia tradizionale. Dal momento che questi intonaci sono a base di cementi e non a base di calce, si pensa di applicare alle facciate un cappotto termico che migliori, almeno energeticamente, le caratteristiche dell'immobile. La finitura delle facciate sarà liscia in quanto i pannelli utilizzati per il cappotto saranno adeguatamente rasati e di colore bianco opaco utilizzando la tinteggiatura a base di acqua applicata sulla rasatura previo passaggio di adeguato primer.

Internamente l'immobile è oggetto di opere connesse principalmente al miglioramento sismico secondo le nuove direttive di Governo in funzione del cosiddetto Sismabonus; a seguito della presente istanza si provvederà inoltre ad eseguire, oltre al cambio d'uso, anche altre opere atte all'esigenza della proprietà. Su tutto il piano terra della casa sarà realizzato un solaio aerato con l'utilizzo di elementi prefabbricati tipo cupolex al di sopra dei quali andranno inseriti i vari impianti e infine i nuovi pavimenti. Nella fattispecie sarà adattata la parte al piano terra all'uso domestico con l'utilizzo degli spazi per la vita quotidiana; la cucina resterà nella stessa posizione tergale e gli spazi ad essa comunicanti saranno utilizzati come zona pranzo e ampio soggiorno; nel locale a fianco del bagno al piano terra si realizzerà una stanza uso lavanderia; sarà mantenuto il vecchio forno a legna

del quale si riaprirà l'originaria apertura che dà, appunto, sulla cucina e che attualmente è tamponata. (vedi foto n.13)

DANIELE LOMBARDI

INGEGNERE

Via Senio, 80 – Prato -

Tel. 0574/440636

email: inglombardi@hotmail.com

FABIO FRATOSI

GEOMETRA

Via G. Frescobaldi , 22 - Prato -

Tel. 0574/ 810662

email: fabiofratosi@gmail.com

Al piano primo, oltre alla camera esistente, si prevede di realizzare altre camere da letto ed a tal fine, trattandosi di vani di generose dimensioni, si evidenzia che per essi non sono verificati i rapporti aero-illuminanti a meno che non ci venga consentito di adeguare le finestre esistenti a tali parametri.

Provvedimenti per il risparmio energetico

Come sopra anticipato, si prevede inoltre di intervenire sull'involucro dell'edificio con l'apposizione di un "cappotto" termico sulle facciate; anche sulle falde di copertura sarà apposta idonea coibentazione con il conseguente rifacimento del manto che sarà in tegole e coppi; il tutto ai fini dell'ottenimento di miglioramento energetico atto a far beneficiare alla proprietà oltre che le condizioni di vivibilità elevate, anche dei vari bonus fiscali in corso.

Il tipo di riscaldamento sarà a pavimento gestito da pompe di calore a loro volta alimentate da energia elettrica.

Si prevede di installare sulla copertura un impianto fotovoltaico ad uso domestico che copra una potenza di circa 7 kw/ora e si adotterà la tecnica integrata alla copertura. L'impianto di riscaldamento rispetterà le norme UNI-CIG e tutti i fumi sia del riscaldamento, delle cucine e dei bagni andranno al di sopra della copertura così come previsto dalle vigenti normative in materia. E' già stata redatta dal termotecnico adeguata relazione.

Uso delle acque

Il fabbricato ricade in una area in cui non è presente un sistema di fognatura pubblica, esso è dotato di ampia area esterna in proprietà e per questo è possibile utilizzare un sistema di smaltimento delle acque reflue convogliando gli scarichi a un sistema di fitodepurazione così come consente la norma. Lo schema è riportato nei grafici di progetto.

Per quanto riguarda l'acqua sanitaria, pur essendo già presente l'allacciamento pubblico, è prevista la realizzazione di adeguate condutture che porteranno acqua prelevata da un vecchio pozzo reperito nell'area (di cui se ne regolarizzerà l'esistenza), agli scarichi dei w.c. e secondariamente a tutti i sistemi automatici di innaffiatura delle aree esterne senza gravare minimamente sul prelievo pubblico.

Opere di urbanizzazione primaria

Tutti gli interventi in corrispondenza della Via Valdingole e Fossetto saranno eseguiti all'interno del limite di proprietà privata e quindi non sono previste opere di urbanizzazione primaria.

L'edificio è dotato di tutti gli allacciamenti quali acqua, gas e elettricità. (vedi foto nn. 6 – 19- 20).

DANIELE LOMBARDI

INGEGNERE

Via Senio, 80 – Prato -

Tel. 0574/440636

email: inglombardi@hotmail.com

FABIO FRATOSI

GEOMETRA

Via G. Frescobaldi , 22 - Prato -

Tel. 0574/ 810662

email: fabiofratosi@gmail.com

Quanto ai disposti dell'art. 77 del D.P.R. 380/01 (già L. 13/89 e L. 104/92), relativamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, si rimanda alla specifica relazione e dichiarazione allegate.

Quanto ai disposti di cui L.R. n. 1 del 03/01/2005 - art. 82 comma 15 - D.P.G.R. n. 75/R del 18/12/2013, in materia di sicurezza e manutenzione della copertura si provvederà in fase esecutiva a redigere il relativo Elaborato della Copertura.

Ai sensi dell'art. 37 del vigente R.E., per le modifiche esterne si rimanda a quanto sopra indicato.

Prato 09/12/2020

Dott. Ing. Daniele Lombardi

(firmato digitalmente)

Geom. Fabio Fratosi

(firmato digitalmente)

Firmato da:

Lombardi Daniele

codice fiscale LMBDNL76C30G999J

num.serie: 20001664751557859071565623024628246106

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 20/02/2018 al 20/02/2021

Fratosi Fabio

codice fiscale IT:FRTFBA60E04G999J

num.serie: 112694270733745587608400192660119541279

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 19/12/2015 al 18/12/2020