

comune di
PRATO



	PROPRIETARIO VALERIO MANCINI via delle Rose n.12 Prato	OGGETTO PIANO DI RECUPERO DI FABBRICATO DI MATRICE RURALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE A CIVILE ABITAZIONE	
	PROGETTISTI dott. arch. Leonardo Livio Petracchi PTRLRD52C05G999M dott. arch. Luca Razzai RZZLCU81B25G999C	UBICAZIONE Via Mozza per le risaie n.3	DATA Maggio 2022
	CODICE EU 01	ELABORATO - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	
Via A. Arc. Martini, 6 - 59100 Prato - Tel. +39 0574/22340 leonardopetracchi@hotmail.com - P.Iva 06432690482			

**All'Ufficio Urbanistica
del Comune di Prato**

Elaborato: EU01 -Relazione tecnico-illustrativa

**Oggetto: Piano di Recupero di fabbricato a matrice rurale
con cambio di destinazione a civile abitazione**

Proprietà: Valerio Mancini – c.f. MNCVLR54L01D077X - Via delle Rose n. 12 - Prato

Ubicazione: Via Mozza per le Risaie n. 3 - Prato

L'intervento oggetto della presente Relazione è un fabbricato di matrice rurale sito in Prato Via Mozza per le Risaie n. 3, è distinto al Catasto Edilizio Urbano nel Foglio di Mappa 89, particella 947 Subalterni 1, 2 e 3.

1 – LO STATO ATTUALE e QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO.

1.1 - La parte edificata.

Nel P.O. il fabbricato con le aree circostanti è ricompreso nella perimetrazione che lo classifica A3 (Aree agricole storico testimoniali) e PR. 5 (Il paesaggio delle acque) ed è classificato E3 – quindi sottoposto al 3° grado di tutela: “edifici o complessi di carattere storico testimoniale”.

Si tratta di un complesso rurale di tre unità immobiliari di cui due a destinazione deposito (ex stalla e cantina ed ex fienile) e una di abitazione che comprende anche un porticato chiuso in maniera precaria e utilizzato come rimessa per mezzi agricoli ecc..

Il fabbricato è in precarie condizioni statiche e con evidenti lesioni nelle murature che denotano una sofferenza strutturale che va oltre quella fisiologica dei fabbricati della stessa epoca, ciò appare particolarmente evidente all'interno, ma anche all'esterno si denotano lesioni nelle murature, che per la maggioranza sono miste in pietrame con inserimento di mattoni pieni e blocchi squadrate di alberese di maggiori dimensioni, utilizzati anche come rinforzo degli angoli esterni. La parte di fabbricato in vicinanza della viabilità (ex fienile) presenta lesioni che necessitano di intervento edilizio urgente per la messa in sicurezza.

1.2 - Gli spazi esterni ed il contesto.

La viabilità pubblica sul fronte del complesso immobiliare si divide in due settori ben distinti:

il primo tratto nella zona a Nord- Ovest del fabbricato ha una strada di larghezza di circa 3 metri confinata dal fosso che la separa dalla proprietà privata;

Il secondo tratto, che inizia in prossimità della facciata sud dell'ex fienile, grazie alla intubazione della fossa ha subito un allargamento fino a circa 6.50 metri oltre ad una banchina che inizia con 35 cm. e prosegue fino ad una larghezza massima di cm. 90, al termine dell'edificio sul fronte opposto. La larghezza di circa 7.00 metri rimane costante per tutta la viabilità interposta fra il confine del lotto oggetto di intervento e il resede e il fabbricato costituente il proseguimento delle proprietà private sul fronte sinistro della viabilità per chi procede in direzione sud e il fronte destro delle proprietà sul lato destro.

2 - Il PROGETTO

Le scelte progettuali, sono determinate dalla volontà di addivenire alla conservazione dell'edificio, coniugandola alle necessarie innovazioni tecnologiche e alle inderogabili scelte strutturali, volte alla messa in sicurezza dell'esistente; l'obiettivo è quindi il recupero del carattere tipologico insieme agli elementi esterni di finitura caratteristici dell'edificio.

Il frazionamento in due sole unità immobiliari ci consente di creare ulteriore aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti.

Le due abitazioni si sviluppano da terra a tetto, e avranno una superficie (Se) rispettivamente di mq. 137,74 e di mq. 284,94 .

3 - CONDIZIONI IGIENICO-SANITARIE.

3.1 Isolamento dal terreno e termico in copertura

Per garantire condizioni igienico-sanitarie che possano soddisfare i requisiti previsti dalle normative vigenti in materia dell'abitato civile sono state effettuate scelte di carattere tipologico e funzionale, riscontrabili nella tavola dei particolari costruttivi n. EP07 che possono essere così riassunte:

in osservanza anche alle disposizioni dell'art. 179 del REC il progetto prevede il rialzamento del calpestio del Piano Terra di cm. 12 rispetto allo spazio esterno adiacente e di cm. 25 rispetto al piano stradale. Poiché il pavimento interno risulta ad altezza inferiore di cm. 30 rispetto allo spazio esterno si prevede la realizzazione di uno scannafosso avente una quota di cm. 35 inferiore allo stesso piano terreno. Per gli ambienti interni è prevista la realizzazione di un vespaio areato a quota inferiore di cm. 50 rispetto al pavimento interno.

3.2 Trattamento reflui domestici.

Per il sistema di trattamento dei reflui, trattandosi di collegare lo scarico alla fossa tombata (da considerare a cielo aperto), che già riceve gli scarichi delle abitazioni poste a valle del nostro intervento, si è reso necessario prevedere l'installazione di un depuratore ad ossidazione totale composto da una fossa biologica con filtro percolatore anaerobico e un depuratore biologico a fanghi attivi collegato ad una soffiante/compressore per insufflazione aria e movimentazione del refluo, i tutto di dimensioni adeguate al numero degli Abitanti Equivalenti delle abitazioni.

Abitazione n. 1 Superficie Utile Lorda mq. $137.74/35 = 4$ Abitanti Equivalenti

Abitazione n. 1 Superficie Utile Lorda mq. $284.94/35 = 9$ Abitanti Equivalenti

A monte dell'impianto di depurazione le acque saponose subiranno una prima sedimentazione e chiarificazione per il passaggio da un pozzetto sgrassatore per ciascuna unità immobiliare di 1 mc., le acque nere subiranno invece una prima chiarificazione attraverso due fosse Imhoff distinte, dimensionate in funzione della necessità di ciascuna unità immobiliare.

Richiesta di scarico è stata inviata insieme allo schema di smaltimento, che si allega anche alla presente Istanza, al Servizio Sviluppo economico SUAEP e Tutela dell'ambiente il 27/05/2022 Protocollato con il n. 0116497 del 30/05/2022.

4 - SISTEMAZIONE ESTERNA

4.1 Parcheggi accessi e recinzione

L'area retrostante appare come una pianura coltivata il cui elemento vegetazionale caratterizzante è il vecchio cipresso di notevole interesse, sul ciglio del fosso che divide la proprietà dalla strada.

Gli spazi a parcheggio, necessari al soddisfacimento della L. 122/89 e art. 38 del REC, sono stati ricercati e verranno realizzati nella parte terminale interna dell'area antistante il fabbricato, raggiungibile attraverso il cortile carrabile pavimentato che assumerà la funzione di collegamento fra i parcheggi e la strada. L'area di manovra e gli stalli diversi da prima descritta ex-concimaia saranno costituiti da pavimentazioni semi-permeabili in blocchetti di calcestruzzo di colore rosso cotto toscano, posati su sottofondo di inerte naturale drenante e massicciata di materiale costipato (vedi particolari nelle tavole di progetto), in modo da ridurre l'impatto complessivo dell'opera e consentire la carrabilità del sottofondo.

Gli altri stalli del parcheggio privato sono stati ritrovati nella concimaia, da ombreggiare con rampicanti su struttura filiforme in metallo (art. 190 del REC), e nella parte terminale del vialetto carrabile in prossimità della rimessa degli attrezzi agricoli.

In considerazione anche della scarsità di traffico presente e dell'allargamento della sede stradale sul fronte dell'area oggetto di intervento, il cancello carrabile sarà arretrato dalla viabilità pubblica ad una distanza media di circa ml. 1.65 e sarà dotato di comando a distanza con segnalatore luminoso.

A fianco del cancello carrabile verrà realizzato un cancello pedonale che consentirà l'accesso alla zona pavimentata a comune fra le abitazioni con una percorrenza distinta da quella carrabile.

Le parti pavimentate impermeabili saranno realizzate con sestino di cotto fatto a mano posato a lisca di pesce con fascia di coronamento e i vialetti carrabili e gli spazi di sosta, escluso l'ex concimaia, con la prima descritta pavimentazione permeabile.

4.2 Deflusso delle acque, recinzioni, trattamento reflui.

Relativamente al piccolo ampliamento del portico in considerazione del modestissimo battente previsto su quel lato del portico esistente (2-3 cm fino a 0) si può dichiarare che:

l'ampliamento progettato non crea aggravio alle aree limitrofe, non sottrae volume alla laminazione, non crea ostacolo al deflusso delle acque ai sensi dell'art. 12 del comma 3 della L.R. 41/2018".

La il tipo di recinzione da costruire sul fronte strada è quello previsto dall'art. 182 al Regolamento Edilizio Comunale per il territorio rurale, (in muratura intonacata avente altezza complessiva, compreso il displuvio, di ml. 1.85), per garantire l'eventuale deflusso delle acque si prevede che nella muratura, a livello del suolo, vengano praticate delle aperture aventi dimensioni minime di cm. 30 di larghezza x 15 di altezza, con frequenza di ml. 1.00. Per gli altri lati della perimetrazione del lotto di pertinenza verrà realizzata la recinzione con siepe di essenze autoctone con pali e rete su cordolo a raso terra.

Il sistema di trattamento dei reflui, trattandosi di collegare lo scarico alla fossa tombata (da considerare a cielo aperto) avverrà con il convogliamento delle acque chiare e scure in una fossa

ad ossidazione totale di dimensioni adeguate al numero degli Abitanti Equivalenti, come risultante dalla superficie utile delle due Abitazioni. Le fosse avranno capacità pari o maggiore, rispetto alla necessità delle due unità immobiliari individuate nella planimetria con i nn. 1 e 2:

Abitazione n. 1 Superficie Utile Lorda mq. $134.74/35 = 4$ Abitanti Equivalenti

Abitazione n. 1 Superficie Utile Lorda mq. $287.94/35 = 9$ Abitanti Equivalenti.

Richiesta di scarico fuori fognatura è stata inviata insieme allo schema di smaltimento, che si allega anche alla presente Istanza, al Servizio Sviluppo economico SUAEP e Tutela dell'ambiente il 27/05/2022 Protocollato con il n. 0116497 del 30/05/2022.

5 – RETI DEI SERVIZI

Il complesso immobiliare è già servito da acquedotto pubblico e collegato alla rete per la fornitura di energia elettrica; i servizi esistenti sono sufficienti per l'intervento edilizio richiesto.

6 - STANDARD E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

6.1 Calcolo standard.

Per il calcolo degli standard, si rimanda alla Tavola EP04 dei conteggi urbanistici da cui si desume che la Se complessiva è mq. $284.94+137.74 =$ mq. $422.68/34$ mq./ab. = $12.43 \cong 13$ ab.

Standard dovuti 13 ab. X 24 mq/ab = mq 312

Poiché trattasi di intervento di Ristrutturazione Ricostruttiva (RIC) ed Ampliamento Volumetrico (AV) la dotazione di standard subirà la seguente riduzione:

Standard dovuti da monetizzare: mq 312 X $50\% = 156$ mq

Prato 31/05/2022

Firmato digitalmente da: Arch. Leonardo L. Petracchi e Arch. Luca Razzai

Firmato da:

Razzai Luca

codice fiscale RZZLCU81B25G999C

num.serie: 92998141049670175074818551397037728927

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

valido dal 17/04/2020 al 18/04/2023

petracchi leonardo livio

codice fiscale PTRLRD52C05G999M

num.serie: 35817753009119783790577695236043800201

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

valido dal 13/09/2021 al 13/09/2024