

	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 RZ 01	ELABORATO - RELAZIONE 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

1

**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.

Poiché la superficie dell'edificio è maggiore di mq. 250 ed è di proprietà di un soggetto che non riveste la qualifica di Imprenditore Agricolo, ai sensi del 4° comma dell'art. 101 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo vigente, l'intervento è soggetto a Piano di Recupero.

1 – LO STATO ATTUALE e QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO.

1.1 - La parte edificata.

Al fine di ricercare documentazioni che attestassero la conformità urbanistica sono state effettuate ricerche presso gli uffici comunali relativamente all'edificio in oggetto da cui è risultato che non sono state richieste o rilasciate pratiche urbanistiche di qualsiasi genere. Il complesso immobiliare risale a data antecedente al 01/09/1967, l'Ortofoto relativa al volo effettuato per l'Istituto Geografico Militare del 1963, ritrae il fabbricato già completo del fienile e del porticato tamponato. 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 volume edificato attuale (Se superficie edificata x altezza interna netta) del fabbricato fuori terra è di mc. 1.189,48

La Se del fabbricato, divisa per le singole destinazioni, risulta la seguente:

- Abitazione piano terra e piano primo compreso il porticato mq. 267,17.
- Deposito (ex stalla e cantina) piano terra mq. 65.91.
- Deposito piano terra e piano primo (ex fienile) mq. 52.70.

Complessivamente la Se è di mq. 385.78.

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 squadrati di alberese di maggiori dimensioni, utilizzati anche come rinforzo degli angoli esterni.

Gli interventi di consolidamento eseguiti con tiranti ancorati in facciata, usati per contenere il distacco di paramenti eseguiti con murature disomogenee, hanno avuto solo l'effetto di mitigare il dissesto.

Alcune porzioni sono costituite da blocchi di calcestruzzo (cosiddetti ceneroni), che nelle zone con l'intonaco depauperato, sono ridotti di spessore che di consistenza strutturale.

I solai di piano sono per la quasi totalità costituiti da struttura portante in longarine e tavelloni con caldana superiore in calcestruzzo per allettamento del pavimento e l'intradosso intonacato a calce, il solaio dell'ingresso e del soggiorno, verosimilmente oggetto di intervento più recente, ha struttura in travetti di laterizio armati e pignatte.

I tetti hanno orditura principale e secondaria in legno, con scempiato di piastrelle in cotto e manto di copertura in coppi e tegole. Una falda del tetto del volume più basso è costituita anch'essa da un'orditura primaria e secondaria in legno, ma con tavelle di laterizio e ancora manto di copertura in coppi e tegole; l'utilizzo delle tavelle come struttura portante del manto di copertura e il rialzamento sul colmo che ha determinato l'erezione della cartella rivolta a Nord, denotano che l'intervento è stato eseguito in tempi recenti anche se ancora prima degli anni '60. Le travi costituenti l'orditura principale sono in parte del "uso Trieste" insieme a veri e propri tronchi di albero aventi sezioni rastremate e andamento disomogeneo; i travicelli della struttura secondaria hanno sezione semicircolare e/o rettangolare quando sostituiti a quelli originari. Una porzione di tetto è stata controsoffittata con solaio in longarine e tavelloni, di questa non è stato possibile verificarne le caratteristiche precise, in quanto l'unico accesso al sottotetto avviene da un vano il cui solaio di calpestio è gravemente lesionato e pericolante, si è potuto però constatarne l'orditura principale e secondaria in legno.

L'orditura della porzione di tetto ristrutturata è costituita di travi e travicelli a sezione rettangolare con scempiato in tavelle e manto di copertura in coppi e tegole.

Le facciate erano, presumibilmente, intonacate e probabilmente tinteggiate a calce, con infissi in legno per tutte finestre ancora in essere, con portone d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro per l'abitazione e in acciaio per i due depositi (ex stalla ed ex fienile).

Da un'analisi più attenta della tipologia dei materiali utilizzati per le murature in elevazione che costituiscono i setti portanti dei solai di piano, sembrerebbe che il nucleo originario fosse

costituito dalla metà destra del volume più alto (composta al piano terra dal tinello e il vano cantina e contenente la scala gli collega verticalmente il piano superiore) e dall'intero volume più basso edificato all'estrema destra del fabbricato. La scala, probabilmente lesionata in tempi non recenti, è stata ricostruita con scalini in graniglia, alcuni dei quali coperti in cemento liscio.

Il volume più basso posto all'estrema destra assumeva probabilmente la funzione fienile al piano 1°, mentre al piano terra il vano confinante con la facciata principale è stato destinato in tempi recenti a soggiorno mentre quello sul retro ha rivestito, fino a che l'immobile è stato usato, la funzione di cucina.

I quattro vani che compongono la parte sinistra del volume più alto (la stalla al piano terra e le due camere al piano Primo) sembrerebbero essere un ampliamento del fabbricato originario anche se costruiti in epoca remota. Il piano primo di questo volume è costituito, almeno per la muratura sulla facciata Sud, in blocchi di calcestruzzo con scarse ammorsature alla muratura contigua, i due vani anteriori del piano primo ai lati della vecchia scala sono stati controsoffittati con un solaio in longarine e tavelloni, mentre nei vani tergalì è visibile il tetto a pendenza. Il muro centrale fa da appoggio all'ultima luce dei travetti e da colmo del tetto.

I due vani al piano terra sono interrotti unicamente da una spalletta in muratura di mattoni pieni su cui scarica un arco a sesto ribassato.

Il fienile e il porticato, poi chiuso precariamente, posti alle estremità dei corpi principali, sono probabilmente gli ultimi ampliamenti, per le modalità costruttive riscontrate e i materiali impiegati. Sia i pilastri e il muro tergale del portico, che i muri perimetrali del fienile sono prevalentemente in mattoni pieni, con solaio in longarine e tavelloni, tetto in legno con scempiato di piastrelle in cotto e manto in coppi e tegole. Il portico è coperto con una struttura in legno e longarine di acciaio con copertura e tamponamento in lastre ondulate metalliche.

1.2 - Gli spazi esterni ed il contesto.

Come tante case di origine rurale anche il fabbricato di cui si tratta ha la facciata principale rivolta a Sud Sud-Est, il suo sviluppo è quindi ortogonale alla Via Mozza per le Risaie dalla quale è diviso da un fossato di notevoli dimensioni confinante con uno spazio libero interposto fra questo e il fienile.

Come prima descritto l'ex fienile è l'ultimo ampliamento temporale e fu edificato all'estremità sinistra del complesso, così come il portico fu costruito in aderenza alla facciata laterale destra. Dal loro posizionamento si ha l'impressione, per la loro posizione, che a questi due ambienti sia stato attribuito una specie di corrispondenza biunivoca con gli spazi aperti. Il vasto cortile, a forma quadrangolare (che era in passato l'aia della casa), è confinato dalla facciata principale del complesso, la strada e la concimaia pavimentata in cemento, non consente una lettura precisa della sua perimetrazione per gli interventi succedutisi nel tempo. Si da per certo, dai rilevamenti topografici e fotogrammetrici, su di esso erano stati costruiti vari fabbricati precari che però avevano pilastri e fondamenti in muratura dei quali sono presenti i resti a recente demolizione avvenuta. Lo spazio del cortile anteriore sul confine della strada si presume che fosse delimitato da un noce di età avanzata, che si trova a pochi metri fra il confine di proprietà e la strada.

La casa colonica con i terreni circostanti è appartenuta in passato alla famiglia Borsini, le cui proprietà erano estese per tutta la piana dalla frazione di Tobbiana fino a Tavola. Molte erano le case coloniche condotte in mezzadria, che poi sono state deruralizzate e vendute separatamente dai terreni, altre aree sono state ricomprese nelle zone di espansione artigianale della zona limitrofa al 1° Macrolotto, al margine Nord dell'area agricola comprendente anche il nostro fabbricato. Il suo intorno comprende un gruppo di fabbricati di matrice rurale disposti ai lati della Via Mozza delle Risaie e una vasta area agricola che va dal Viale XXVI Aprile, confinante con

l'abitato di Tavola, ad Est, alla zona che comprende la discarica dismessa del Coderino a Ovest e alla vasta area agricola, con case sparse, fino al Torrente Ombrone a Sud.

La ristrutturazione delle case rurali disposte ai lati di Via Mozza per le Risaie, avvenuti negli anni precedenti al "2.000" non ha rispettato le caratteristiche originali delle abitazioni con interventi edilizi disomogenei e caratteristiche estranee alla matrice rurale dei fabbricati; per cui l'intorno di riferimento non può essere preso a campione per una corretta impostazione della progettazione.

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.

Le scelte dei materiali per la composizione degli orizzontamenti strutturali, ha come obiettivo contenere e anche diminuire il carico sulle fondazioni e sulle murature portanti.

Il frazionamento in due sole unità immobiliari ci consente di mantenere tutte le murature interne esistenti, riutilizzando i vani originari con modesti frazionamenti dovuti essenzialmente alla necessità del ritrovamento degli ambienti di servizio.

Le due abitazioni si sviluppano da terra a tetto, senza che ci siano intersezioni orizzontali e ambedue hanno affacciamento sulla corte anteriore e sull'area a giardino tergale.

L'abitazione di minori dimensioni utilizza il volume del vecchio fienile, la stalla e i due vani sopra di essa, la scala interna di collegamento è posizionata nel vano posteriore insieme alla rimessa di 10 mq. per attrezzi agricoli; il piano Terra verrà destinato alla zona giorno con gli ambienti soggiorno e cucina nei due vani più pregiati confinati dalla facciata sud e il piano Primo destinato a zona notte con due camere e un bagno. Complessivamente l'abitazione ha una superficie (Se) di mq. 137,74.

L'altra unità immobiliare, di maggiori dimensioni, occupa tutta la parte residua del fabbricato. Anche per essa viene previsto di destinare i vani al piano terra a zona giorno e quelli al piano primo a zona notte. La rimessa per attrezzi agricoli di mq. 19.85 viene ricavata nel portico chiuso e ampliato e ha maggiori dimensioni del minimo imposto dalle NTA, per la necessità di ricoverarvi un piccolo trattore con le necessarie attrezzature per la sistemazione del terreno circostante. La superficie complessiva (Se) dell'abitazione di mq. 284,94.

Per ambedue gli alloggi è stato previsto che le scale, di nuova progettazione, vengano realizzate in legno, sia per rispondere alle prescrizioni delle NTA, sia per consentire la verifica del miglioramento sismico.

I solai di Piano in longarine e tavelloni e in laterizio armato, saranno sostituiti con altri di maggiore leggerezza e compatibili con il miglioramento sismico auspicato, composti da struttura principale in travi di legno "uso Trieste" e struttura secondaria in tavolato di legno massello con sovrastante tappeto anti-calpestio, massetto di calcestruzzo alleggerito a copertura delle componenti impiantistiche e pavimento in legno.

Come verificabile dai grafici di progetto i tetti manterranno l'andamento delle falde dell'esistente. Poiché l'immobile è disabitato da tempo e in alcune parti sono presenti infiltrazioni di acqua piovana, causate anche dalle lesioni verticali dei muri interni che hanno prodotto rotture in vari punti del manto di copertura, molte delle componenti lignee delle coperture (travi e travicelli) sembrano infradiciate e marcescenti, è probabile che siano difficilmente recuperabili, inoltre la ridotta sezione dei travicelli ancorchè recuperabili perché sani, non consente il mantenimento dell'interasse delle travi attuali. Per cui l'intervento dovrà prevedere lo smontaggio dell'intera copertura con il calo a terra di tutti gli elementi, la sabbiatura delle travi, dei travicelli e delle mezzane verniciate di bianco, la spazzolatura e pulitura degli embrici e dei coppi, la scelta dei componenti riutilizzabili e l'integrazione di quelli mancanti con altri della stessa tipologia

provenienti da analoghe demolizioni e/o fatti a mano per i laterizi e con la stessa tipologia per le componenti lignee in sostituzione di quelle ammalorate e inutilizzabili per le quali si potrebbe prevedere la smussatura degli angoli vivi e la sabbiatura per uniformarli nell'aspetto esteriore a quelli recuperati.

Perché possa essere redatto un calcolo statico verificabile con la normativa antisismica, sarà necessario integrare le orditure principali composte dalle travi esistenti e recuperabili con altre travi, riducendo il loro interasse. La tipologia delle travi sarà decisamente "uso fiume", il tronco, scortecciato, è lavorato con squadratura continua sulle quattro facce con frese e pialle. La lavorazione con smussi, eseguita su tutta la lunghezza, segue la conicità del fusto e intacca solo superficialmente la fibra del legno, garantendone l'integrità. A parità di sezione minima le travi uso Trieste presentano una resistenza meccanica più elevata rispetto a quella delle travi segate.

La componente strutturale dei muri portanti è stata analizzata nel dettaglio. Gli interventi che verranno effettuati sulle murature verticali sono essenzialmente di tre tipi:

- la semplice stonacatura e rintonacatura con malta di calce idrata mantenendo inalterata la componente strutturale;
- il consolidamento di quelli da rinforzare con doppio betoncino (tipo RI-struttura) mediante l'applicazione di rete preformata in materiale composito fibrorinforzato costituita da fibra di vetro e resina termoindurente ed inserimento di connettori preformati ad "L" in G.F.R.P e successiva applicazione di intonaco eseguito con malta premiscelata, ecocompatibile a base di calce idrata e leganti idraulici, tutti i materiali sono riciclabili in conformità ai protocolli CSI;
- sostituzione delle murature non recuperabili con muratura in mattoni pieni a due teste murata con malta di calce idrata.

La riconversione del porticato, con il modesto ampliamento, da accessorio a parte dell'abitazione principale, è legittimata dalle previsioni del comma 3.j) dell'art. 144 delle Norme Tecniche di

Attuazione del Piano Operativo, che consente l'ampliamento in misura non maggiore del 20% della Se, fino ad un massimo di 70 mq. comprensivi della chiusura del portico.

Tale chiusura e il modesto ampliamento verranno realizzati ricercando la coerenza con i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio originario.

Dal confronto fra lo Stato Attuale e il Progetto è riscontrabile la sostanziale invariabilità delle volumetrie, così come la cadenza delle aperture con l'aggiunta a quelle esistenti delle due finestre e della porta richiuse nel tempo. È stata comunque fatta salva la dimensione delle aperture, nel rispetto di quando dettato dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, che in qualche caso risultano però insufficienti a soddisfare un corretto rapporto aeroilluminante.

Per il fabbricato sono previste opere di riorganizzazione funzionale interna con il mantenimento dell'impianto originario nella sua essenzialità. Esternamente, le uniche modifiche che si prevedono sono la riapertura di una porta e delle finestre esistenti già chiuse, che vengono documentate nella tavola fotografica che si allega insieme ai punti di ripresa.

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.

Per gli ambienti situati al piano primo si è previsto di mettere in opera uno strato di cm. 10 di isolante termico fra la barriera al vapore posta sullo scempiato di piastrelle della copertura e la impermeabilizzazione con guaina polivinilica su cui sarà fissato il manto di copertura composto da embrici e coppi. Al fine di evitare un consistente rialzamento della copertura che avrebbe determinato un aumento dello spessore della testata di gronda, difficilmente occultabile, è stato previsto l'abbassamento di circa cm. 5 della quota d'imposta dell'orditura secondaria in travicelli di legno; ciò non produrrà effetti negativi sulla scelta della destinazione dei locali, in quanto le altezze saranno comunque sufficienti a garantirne l'abitabilità.

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.

3.3 Rapporti aero-illuminanti

Per l'ottenimento della deroga al Regolamento d'Igiene, in considerazione della verifica dell'insufficiente rapporto aero-illuminante degli ambienti, ai sensi dell'art. 144 delle NTA del P.O. in applicazione dell'art. 138 della L.R. 10/11/2014 n. 65, è stata inviata alla Competente Asl Centro il 31/05/2022 la Richiesta di Parere Igienico Sanitario per Pratica Edilizia Civile, completa degli elaborati di progetto contenenti tutte le informazioni utili al rilascio del parere.

4 - SISTEMAZIONE ESTERNA

4.1 Parcheggi accessi e recinzione

La sistemazione degli spazi esterni ha lo scopo di valorizzare i pochi elementi caratterizzanti dell'area circostante l'edificio. Si è verificato che l'aia era stata quasi completamente manomessa con solo pochi residui elementi che ne potevano indicare le dimensioni. Gli elementi peculiari sono ridotti alla presenza della vecchia concimaia parzialmente perimetrata da un muretto di circa un metro e dalle piante autoctone esistenti, che comunque costituiscono elementi caratteristici delle aree scoperte. Nell'area antistante le abitazioni di progetto si pensa di integrare l'impianto vegetazionale esistente (il noce in fronte strada e l'altro noce e il fico in prossimità della vecchia concimaia) con altre due piante di essenze autoctone diverse (quali ad esempio: cerro - Quercus cerris- oppure il leccio - Quercus ilex- insieme all'acero campestre - Acer campestre- a foglia caduca o la Robinia pseudoacacia).

L'area retrostante appare come una pianura coltivata il cui elemento vegetazionale caratterizzante è il bellissimo e vecchio cipresso 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. 1.60 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.

A tale proposito verrà inoltrata al competente ufficio (Servizio Sviluppo economico SUAEP e Tutela dell'ambiente) regolare Richiesta di Allacciamento fuori della fognatura comunale.

5 - STANDARD E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

5.1 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. $= 12.43 \equiv 13$ 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.

5.2 Elementi per calcolo contributo di costruzione.

Dalla stessa Tavola EP04 dei Conteggi Urbanistici:

Superficie complessiva Su+60% Snr :

Abitazione 1 mq. 102.91 + Abitazione 2 mq. 221.82 = totale mq. 324.73

Volume Virtuale (SE x H. 3.00)

Abitazione 1 mc. 413.22 + Abitazione 2 mc. 854.82 = totale mq. 1.268, 04

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