

COMUNE DI PRATO

Provincia di Prato

Cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione e commerciale di fabbricato posto in Prato, via di Bogaia snc

Proprietari:

CIOTTOLI MARCO

Via Guarducci n.c. 23 - Prato

c.f. CTT MRC 66E31 G999U

YANG LIANG

Via Palagetta n.c. 64 - Prato

c.f. YNG LNG 86T02 Z126T

NI CHAOLE

Via Giovanni Miniati n.c. 46 - Prato

c.f. NIX CHL 72E26 Z210E

Il Progettista

Ing. Alessandro Valdambri

Via Senio n° 80 - 59100 Prato

c.f. VLD LSN 63L14 G999X

Il Progettista

Geom. Antonio DE COTIIS

Via Bologna n° 194 - 59100 Prato

c.f. DCT NTN 68C23 G999B

OGGETTO :

Relazione illustrativa

SCALA

TAVOLA

RZ 01

aggiorn. febr. 2023

RZ01 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ing. Alessandro Valdambrini
Via Senio 80
59100 Prato

Geom. Antonio De Cotiis
Via Bologna 194
59100 Prato

Aggiornamento: febbraio 2023

Riferim. : PIANO DI RECUPERO per deruralizzazione, di edifici agricoli, a civile abitazione e commerciale con piccolo ampliamento di fabbricato posto in Prato, Via di Bogaia snc

Richiedenti: CIOTTOLI MARCO – NI CHAOLE – YANG LIANG

Oggetto: RELAZIONE TECNICA

oooooooooooooooooooo

Quanto oggetto della presente richiesta, ricade in PR.5 e AR.5 sul vigente piano operativo, e l'edificio frontale e quello laterale sono classificati in E3 con un valore medio di tutela "C2". L'immobile, nella sua conformazione attuale, risale a data antecedente il 1942 e successivamente per la sola porzione frontale (sub. 2 e sub. 3) è stato oggetto di CILA 123141 del 28/06/2019 pratica n. 1804 per opere di manutenzione straordinaria.

Al catasto urbano tali immobili, avendo perso il requisito di ruralità, sono stati accatastati all'urbano come prevede la legge vigente è identificati nel foglio 102 particella 135 subalterni 2 e 3 le due porzioni abitative e subalterni 1, 4, 5 e 6 le parti accessorie ad uso magazzini e depositi. L'accesso a tale unità immobiliare avviene direttamente da via di Bogaia.

Nello specifico l'edificio è detto "Podere di Bogaia" nella campagna di Bonistallo tra le località di Tavola e Castelnuovo al confine con il Comune di Poggio a Caiano e risulta essere già presente nel catasto Leopoldino (si allega documentazione fotografica) promulgato nel 1765 (per i manufatti principali) e comunque nel suo stato complessivo risulta essere già esistente in data antecedente al 1942 (si allega 1° foto aerea redatta nel 1954 e recuperata dall'archivio storico comunale da dove si evince la sagomatura attuale) e di conseguenza ante 1 settembre 1967.

Oltre alle funzioni abitative e relativi accessori non risultano collegate funzioni di servizio alla produzione agricola, infatti già nel 2009 l'immobile risulta classificato al catasto come civile abitazione (cat. A/3 cl. 1 e C/2 di cl. 1) e non più come fabbricato rurale.

Ma tale deruralizzazione è solo di tipo fiscale e non ha fatto seguito una deruralizzazione urbanistica.

Pertanto con la presente richiesta si intende deruralizzare l'immobile anche sotto il profilo urbanistico.

I collegamenti verticali ed orizzontali non risultano siano stati modificati nel tempo, e non si riscontrano elementi architettonici di particolar pregio nelle facciate.

Di fatto gli immobili che compongono l'edificio sono piuttosto modesti sotto il profilo architettonico e riconducibili alle classiche coloniche del tempo con struttura verticale in misto pietra e mattoni e strutture orizzontali in parte in ferro e laterizio ed in parte a voltine di laterizio. Le coperture sono di tipo ligneo con orditura principale e secondaria in legno e soprastante tavelloni ed in parte piastrelle in laterizio, con manto di copertura in parte in tegole e coppi ed in parte in marsigliesi.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro con portelloni esterni in legno a doghe verticali.

L'intervento da realizzarsi è di fatto la deruralizzazione dell'edificio. Le opere da eseguire, soprattutto nelle due parti abitative sono solo di tipo conservativo eseguendo in pratica la sola manutenzione straordinaria finalizzata a rendere usufruibile le due unità immobiliari a civile abitazione.

Nel dettaglio l'abitazione piccola non subirà interventi se non la sola deruralizzazione, mentre l'abitazione più grande sarà oggetto anche di interventi finalizzati alla realizzazione di alcuni bagni, così da averne uno per ogni camera (oltre quello principale già presente).

Le due abitazioni hanno una superficie non inferiore ai 60 mq (come prevede l'art. 101 comma 3 delle NTA del P.O. comunale).

La parte accessoria invece subirà oltre che alla deruralizzazione, anche la trasformazione da accessori a superficie commerciale (al fine di adibire il tutto a ristorante).

Una porzione della superficie ex accessoria verrà adibita a rimessaggio attrezzi agricoli residenziale come richiede l'art. 101 comma 4 delle NTA del P.O. comunale. Più nel dettaglio verranno realizzati due rimessaggi agricoli di circa 10 mq., da abbinare alle due abitazioni.

Ai fini architettonici, leggendo l'art. 141 delle NTA del piano operativo vigente che elenca gli elementi costitutivi degli edifici di valore storico, architettonico e documentale, va riferito che nel caso specifico che il punto 2.1 elementi strutturali, non subirà modifiche e rimarrà pertanto invariato, mentre per quanto riguarda il punto 2.2 va riferito che il solo edificio principale ha una copertura in tegoli e coppi, mentre gli altri edifici hanno una copertura in tegole marsigliesi e con l'intervento proposto si intende sostituire il manto in marsigliesi con quello in tegole e coppi, per quanto concerne la coloritura delle facciate saranno realizzate secondo le indicazioni del Piano del Colore utilizzando "fondi tradizionali degli ocri gialla naturale". Nel caso specifico per l'edificio principale si intende utilizzare "F1 28 73", mentre per il corpo secondario utilizzeremo una differenziazione cromatica prediligendo il "F2 24 77", così come riportati nel Piano del Colore. Ai fini decorativi non sussistono particolari pregi sulle facciate se non lo stemma gentilizio sopra la porta di entrata dell'appartamento più grande che ovviamente non verrà rimosso. Le aperture sono dotate di portelloni in legno a doghe verticali che saranno rimossi. Anche gli infissi saranno sostituiti con altri con bacchette alla toscana con scuretti interni.

Verranno inoltre rimossi tutti i tetti presenti sulle varie aperture e che sicuramente sono stati aggiunti nel tempo ma non costituiscono l'aspetto architettonico originale.

L'intervento da realizzarsi sarà comunque di tipo restauro-conservativo mantenendo invariato l'aspetto architettonico globale dell'edificio.

Per quanto concerne i rapporti aereo illuminanti va precisato che per le parti abitative il rapporto di 1/8 non viene garantito ma è stato chiesto ed ottenuto il parere Asl per deroga ai fini igienico-sanitari per le aperture, anche se l'intervento proposto è di tipo migliorativo rispetto alla situazione attuale. Mentre per quanto concerne la porzione che si intende adibire a commerciale (ristorante) tale parametro viene soddisfatto.

Esternamente si intende realizzare prospiciente alla via di Bogaià una nuova recinzione in pali di legno semplicemente infissi al suolo e rete a maglia sciolta dell'altezza di circa ml. 2. Verranno realizzati due cancelli carrabili e due pedonali.

Verrà aumentata l'area esterna pavimentata, tutto intorno all'edificio, così da dare maggiore protezione allo stesso. Il tutto sarà pavimentato in pietra come la porzione già esistente (quest'ultima sarà rimessa solo in quota in quanto nel tempo alcune parti si sono leggermente affossate), andando a recuperare la pavimentazione in pietra presente nel corpo laterale al piano terra (vedi foto). In ogni caso la porzione esterna a verde rimanente è largamente sufficiente.

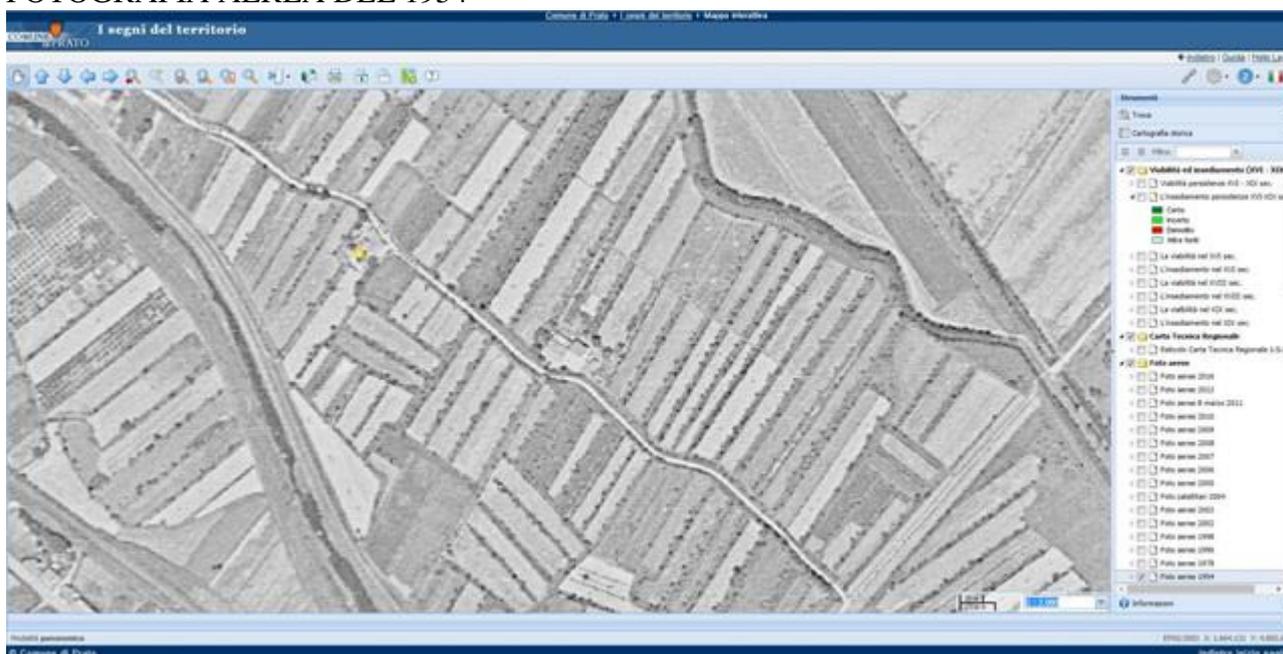
Una parte di tale area a verde rimanente, ricade in vincolo paesaggistico (area di protezione del torrente – art. 142, c 1, lett C delle NTA del P.O.). Tale area però non ha elementi, ovvero non vi è presente né immobili né zone pavimentate e né zone alberate o siepate, ma solamente manto erboso. In sede di progetto per tale zona non si prevede interventi.

All'interno dell'area a verde esistente, due parti di questa sar  adibita a parcheggio privato (stanziale), mentre non risulta necessario il parcheggio di relazione per il ristorante, non raggiungendo mq. 250,00 di spazio di somministrazione (vedi tavola conteggi). L'area a parcheggio sar  in asfalto natura drenante. Tale soluzione consente di poter fruire dell'area come parcheggio delle vetture, ma al tempo stesso di lasciare inalterato la funzione permeabile dell'area. La superficie che verr  destinata a parcheggio   di circa mq. 417,86 (vedi tavola EP 01).

CATASTO LEOPOLDINO



FOTOGRAFIA AEREA DEL 1954



Ai fini della classificazione E3 del corpo di fabbrica principale e di quello laterale, si evidenzia che quanto in progetto in realtà tratta la deruralizzazione dell'immobile. Di fatto le opere edili prospettate sono minime, soprattutto non ci sono interventi sulle strutture portanti verticali ed orizzontali di tali due fabbricati (ad eccezione dell'apertura con cerchiatura di alcune porzioni finalizzate alla realizzazione di porte). Le lavorazioni da eseguirsi sono solo di manutenzione straordinaria, finalizzate alla realizzazione di alcuni tramezzi in foratelle per la delimitazione di alcuni ambienti, la pavimentazione in cotto di tutti gli immobili, la sostituzione degli infissi interni ed esterni e la tinteggiatura sia interna che esterna del fabbricato.

Gli interventi più consistenti verranno eseguiti sul corpo di fabbrica tergale (ma questi non è classificato E3), dove verrà rimosso il solaio intermedio e verrà realizzato un nuovo solaio di copertura (avrà struttura principale e secondaria in travi e travetti di legno e assito in legno con soprastante strati coibentanti e manto in tegole e coppi).

Sui due corpi classificati E3 si riscontrano pochi elementi di pregio. Si evidenzia che il complesso immobiliare ha subito grossi interventi (presumibilmente negli anni '40 a seguito della parziale ricostruzione dovuta agli eventi bellici). Tra queste opere sicuramente risultano rifatte le coperture (che se pur mantenendo la tipologia classica (travi e travetti di legno e pianelle in cotto) risultano di epoca databile anni 40 ed in parte anche anni 60 (vedi tegole marsigliesi sul fabbricato laterale). Anche le finestre dei due corpi classificati E3, ma anche i portoncini di entrata, seppur vecchi non sono certo gli originali (basta vedere le maniglie presenti).

Sul piano primo abitativo non sono più presenti i pavimenti, probabilmente rimossi dal precedente proprietario, o forse prima ancora (gli attuali proprietari hanno comprato l'immobile il 01/04/2019). Per tale piano si procederà con la messa in opera di una pavimentazione in cotto. La scala di collegamento fra il piano terra ed il piano primo abitativo è in pietra, presumibilmente originaria e verrà mantenuta senza apportare alcuna modifica (vedi foto), così come la scaletta esterna laterale (sulla sinistra) che porta l'accesso all'abitazione del piano rialzato (quella più piccola) ed hai locali accessori che risulta realizzata in pietra (come l'aia), che verrà mantenuta e sul quale non verranno fatti interventi se non limitati alla ripulitura delle erbacce cresciute.

Nel corpo laterale al piano terra e presente una pavimentazione in pietra (come quella dell'aia, vedi foto) che verrà smontata e riutilizzata nella pavimentazione dell'ampliamento del resede pavimentato previsto di rigiro dell'immobile (vedi tavola grafica di progetto) e al suo posto verrà posata in opera una pavimentazione in cotto. Al piano primo non è presente alcuna pavimentazione ed anche in questo caso si procederà nella posa di una pavimentazione in cotto. Per le zone che risultano già pavimentate in cotto, se necessario, si procederà al loro smontaggio, ripulitura e rimontaggio seguendo gli stessi schemi di montaggio precedenti.

Come evidenziato nel quadro sinottico dei parametri urbanistici, si è proceduto al calcolo degli standard. In questi si evince che gli standard dovuti in base agli art. 24, 25 e 26 delle N.T.A. del P.O. portano ad una dotazione minima di mq. 296,64 per la parte abitativa e rurale annessa e mq. 331,20 per la parte commerciale per un totale di mq 627,84, che vanno ridotti al 50% come prevede l'art. 25 c. 4 del P.O., per un risultato quindi di mq. 313,92 (627,84 x0,50) e se ne richiede la sua totale monetizzazione.

Nelle stesse tavole delle urbanizzazioni sono inoltre indicati i punti di interscambio fra i veicoli già esistenti e ritenuti sufficienti al fine dell'attività che verrà svolta nel commerciale in progetto.

Per quanto concerne i pubblici servizi, si evidenzia che i fabbricati esistenti sono già dotati di utenza telefonica e di quella elettrica, mentre è carente di quella del gas, idrica e di quella fognaria, che si fermano tutte al gruppo di fabbricati prima del nostro.

Per quanto concerne il battente idraulico della zona, si evidenzia (vedi schemi allegati) che nello stretto giro di circa dieci metri limitrofi al nostro complesso immobiliare si sviluppano ben cinque colorazioni distinte (dal bianco all'arancione), ovvero un battente che da 0 arriva fino ad 1,20 ml..

Tale situazione è pressoché ridicola, soprattutto quando dopo un rilievo strumentale di tipo plani-altimetrico (vedi tavole delle urbanizzazioni) si evidenzia che l'area di rigiro dei nostri tre corpi di fabbrica sono praticamente livellate (circa 25 – 30 cm. più alta del piano stradale esistente). Ne consegue che tutta l'area di corredo intorno ai fabbricati dovrebbe avere una sola colorazione che corrisponde ad un solo battente.

Tale situazione in essere, invece, impedisce qualunque tipo di previsione progettuale, e si ritiene più logico considerare (vista anche la quota attuale della zona antistante i fabbricati) come unica colorazione bianca, ovvero non soggetta a battente. Per tale motivo si ritiene che il piano di calpestio del futuro ristorante (questo anche ai fini della Legge 13/89) rimanga a quota 0,00 rispetto all'esterno, (ovvero quei pochi cm necessari per la soglia). Come già precedentemente espresso il locale ristorante, al piano terra verrà **dotato di infissi di tipo a tenuta stagna** (tipo quelli antiaggancio della ARTEDIL o similari), mentre per la parte abitativa già posta su un piano terra rialzato ad una quota già superiore al battente idraulico di ml. 1,30, non si ritiene necessaria tale dotazione per gli infissi, che di conseguenza saranno di tipo normale.

Il complesso immobiliare verrà dotato di nuovo schema smaltimento liquami, composto da due fosse biologiche di 3 mc. ciascuno (uno per la parte residenziale ed uno per la parte ristorazione), due pozzetti sgrassatori di mc. 1 ciascuno (uno per la parte residenziale ed uno per la parte ristorazione) oltre ai necessari pozzetti di raccordo e di ispezione. La carenza nella viabilità di una rete fognaria comunale, porta alla necessità di dotare il lotto di un collegamento fognario come richiesto nella lettera di attestazione pubblici servizi di Publiacqua che ricollegherà il lotto all'ultimo pozzetto presente su via di Bogaia, circa 35 ml.. Pertanto il nostro nuovo schema smaltimento dei liquami si ricollegherà a questo nuovo tratto di fognatura da realizzarsi, secondo lo schema indicato nella tavola "EP02-stato di progetto_schema smaltimento dei liquami". Le acque meteoriche avranno una sua specifica rete e pozzetti di collegamento e raccolta che andranno a recapitare come richiesto da Publiacqua nella predetta attestazione, nel tratto di fossetto laterale alla strada (nella porzione prospiciente il lotto dove questo risulta intubato).

La perimetrazione della pertinenza individuata secondo i criteri prescritti all'art. 102 delle N.T.A. ha tenuto conto, in realtà, dei limiti di proprietà dei richiedenti il Piano Attuativo. Di fatto esternamente dalla recinzione già in essere (laterale e tergale), sussistono altre proprietà e quella da realizzare sul fronte, la viabilità pubblica. Si tiene comunque ad evidenziare che sui confini laterali sono presenti fossette agricole di intercettazione delle acque meteoriche, sfruttando pertanto un reticolo idraulico e stradale esistente. Per quanto concerne la superficie delle pertinenze dell'immobile da deruralizzare, si evidenzia che come si evince dalla lettura della tavola EP01-EP05, ma anche la EP04 pone una superficie del lotto di mq. 4017,49 con una superficie coperta (relativa ai fabbricati da deruralizzare) di mq. 471,44. L'area esterna (ovvero l'area del lotto meno la superficie coperta), rappresenta la superficie di pertinenza dell'ex fabbricato rurale, che nel caso specifico sono mq. 3546,05, largamente superiore ai 600 mq. indicati dal predetto art. 102.

Ai fini del Nulla-Osta in deroga emesso dall'Asl e già allegato alla pratica, si tiene a precisare che in sede esecutiva saranno rispettate tutte le condizioni richieste.

Si dichiara infine che in tale piano non interviene una funzione ricettiva, essendo ben separata l'attività di ristorazione dalle due abitazioni che si intendono realizzare.

Prato, lì 13/02/2023

I progettisti

(Ing. Alessandro Valdambrini)

(Geom. Antonio De Cotiis)

Firmato da:

Valdambrini Alessandro

codice fiscale VLDLSN63L14G999X

num.serie: 43930547728632532417762003741581060697

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

valido dal 02/10/2020 al 03/10/2023

DE COTIIS ANTONIO

codice fiscale DCTNTN68C23G999B

num.serie: 1100894

emesso da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

valido dal 21/01/2022 al 21/01/2025