

Comune di Castiglion Fiorentino
Provincia di Arezzo

**OGGETTO : PIANO ATTUATIVO IN ATTUAZIONE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO PER IL RECUPERO
DI UN EDIFICIO AD USO ABITATIVO IN LOCALITA'
MANCIANO.**

COMMITTENTE: SOLDINI ROSARIO

RELAZIONE TECNICA

Il Tecnico:

Arch.-Ing. **SORIENTE GABRIELE**

Geometra **PIEROZZI FULVIO**

1 - Introduzione

Lo scopo del presente Piano Attuativo è quello di recuperare ai fini abitativi i volumi e le superfici derivanti da un annesso posto nel Comune di Castiglion Fiorentino in località Manciano, all'interno del resede di pertinenza del fabbricato di abitazione di proprietà del Sig. Soldini Rosario.

L'edificio è posto in area classificata dal vigente R.U. a zona "Tes" - Edifici o complessi specialistici di interesse storico-architettonico - disciplinata dell' art. 38 delle N.T.A.

Il suddetto fabbricato è classificato nelle Schede normative di disciplina del patrimonio edilizio di valore all'interno del perimetro urbanizzato del R.U., al n° 2094B, soggetto anche ai dettami di cui al Capo XXXI delle NTA del R.U. vigente, non riproduce per ingombro e superficie quello riportato al Catasto Lorenese del 1823 a causa delle modifiche sopravvenute con il tempo alla sua superficie coperta.

Al corpo principale nel fronte ovest è stato realizzato, in epoca più recente, in ampliamento, un portico con ampie colonne in muratura di mattoni di recente fattura, che è stato tamponato con infissi in ferro, oggetto di istanza per condono edilizio ai sensi della L.47/85 che non ha alterato la struttura originaria, ma l'aspetto architettonico ed ambientale dello stesso.

Allo stato attuale si presenta in condizioni di fatiscenza per il parziale crollo della copertura con problemi statici alle strutture murarie.

L'area in esame, non è soggetta a vincoli sovraordinati particolari, ed il fabbricato come si evidenzia delle cartografie allegare alla scheda n.2094B non è riportato al Catasto Lorenese del 1823, pertanto da considerarsi privo di valore storico.

Catastalmente il fabbricato ed il terreno circostante è individuato al C.F. del Comune di Castiglion Fiorentino al foglio n. 41 p.la n. 96.

2 - Individuazione dell'area oggetto del piano di recupero

Il fabbricato e le aree comprese nella presente proposta di Piano di Recupero, vi si arriva percorrendo strada sterrata che si dirama dalla viabilità provinciale della Misericordia, in direzione Cesa.

Il manufatto è parte di un aggregato poderale che si è sviluppato intorno alla casa abitativa, ma facente parte di una differente scheda di classificazione del patrimonio edilizio di valore, pur condividendone l'ambito.

L'annesso è posto nel retro del resede del fabbricato di abitazione, e il contesto di proprietà presenta un terreno pianeggiante in prossimità degli altri edifici.

3 - Stato attuale: analisi delle preesistenze edilizie e territoriali e dello stato di degrado

L'edificio oggetto di intervento è in avanzato stato di precarietà statica, che mostra un

degrado fisico-ambientale conseguente soprattutto per la natura pericolante del manufatto come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

La tipologia costruttiva è in muratura portante con pareti perimetrali realizzate in pietrame al piano terra che in un secondo tempo è stato sopraelevato mediante muratura di mattoni intonacata.

Il tetto è realizzato con orditura in legno, su cui si poggiano direttamente le tegole del manto di copertura.

Il tutto come descritto si presenta in stato di assoluto degrado in quanto a rischio di crollo.

Il porticato posto nel lato est del fabbricato, in aderenza all'annesso essendo di più recente fattura, oggetto di rilascio di concessione in sanatoria per presentazione di condono edilizio, non presenta problematiche di degrado e di pericolosità sismica.

4 - Il piano di recupero ed i suoi obiettivi - riferimenti normativi e vincoli

Con la conversione in legge del DL 19 maggio 2020 n.34 Decreto Rilancio e del 16 luglio 2020 n.16 Decreto Semplificazioni sono stati introdotti incentivi per efficientamento energetico e sisma bonus, ampliando in modo significativo il concetto di demolizione e ricostruzione di fabbricati, inteso come intervento di ristrutturazione edilizia, rendendo ciò compatibile con l'applicazione dei bonus fiscali.

E' intenzione della proprietà, in relazione a questi provvedimenti, realizzare il recupero e la riqualificazione del fabbricato edilizio esistente mediante opere di messa in sicurezza sismica attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia come definito dall'art.10 della L. n.120/2020 che amplia il campo degli interventi definiti all'art.3 comma 1 lett."d" del DPR 380/2001.

Ciò rappresenta il miglior strumento per rinnovare concretamente il proprio fabbricato, e

nel contempo dotarlo di massima sicurezza sismica e ridurre anche il fabbisogno energetico

Il Piano di Recupero prevede come obiettivo quello di riqualificare dal punto di vista architettonico ed ambientale l'area determinata dal perimetro di Piano, ponendosi come finalità quella risanare complessivamente le condizioni di degrado del manufatto esistente.

In tale perimetro che individua l'area del Piano di Recupero, è possibile effettuare l'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, così come indicato nel Capo XXXI delle N.T.A. del P.R.G. relativamente agli interventi effettuabili nel patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano, ricostruendo l'edificio mediante il recupero della volumetria originaria.

Obiettivo del piano di recupero in oggetto è pertanto quello di demolire l'esistente annesso, che versa in condizioni di fatiscenza, ed utilizzare la volumetria per realizzare un fabbricato di abitazione che ne richiama i

caratteri fondamentali dell'architettura rurale locale.

Con il piano di recupero si propone, nel rispetto della normativa vigente, il risanamento delle condizioni di degrado dell'area, mediante l'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con la demolizione del manufatto presente e la ricostruzione dell'edificio da destinare ad abitazione, nella stessa posizione, con una tipologia consona all'ambiente circostante e al fabbricato esistente, in modo da garantire sul posto la permanenza di persone che possano assicurare anche la cura costante del territorio.

Gli elaborati progettuali individuano l'area di recupero, all'interno della quale sono disciplinati gli interventi ammessi dalle NTA di riferimento.

5 - Il progetto: interventi previsti

Il Piano prevede l'intervento ristrutturazione edilizia ricostruttiva del fabbricato esistente mediante la demolizione del manufatto e la sua ricostruzione nello stesso sedime e posizione, per permettere l'uso di civile abitazione e

consentire la riqualificazione dell'area di proprietà.

Il fabbricato di progetto sarà sempre a pianta rettangolare distribuito su unico piano con copertura a capanna ed accesso dal prospetto principale.

L'ambito paesaggistico con la nuova costruzione e tutte le sistemazioni esterne che comporterà sarà senz'altro migliorativo per tutta la zona di proprietà, in quanto attualmente l'edificio esistente oggetto di intervento è in stato precario e presenta criticità per la zona circostante.

Il nuovo edificio del tipo unifamiliare su un unico piano, sarà posizionato in luogo del fabbricato attuale ed allo stesso tempo sarà circondato anche da un filare di siepe che non permetteranno la facile visibilità del nuovo fabbricato se non nelle vicinanze dello stesso.

Il terreno circostante non presenta segni di evidente instabilità e gli approfondimenti

effettuati dagli studi geologici hanno confermato la stabilità generale dell'area di intervento.

L'intervento proposto, seguendo la normativa vigente, è rivolto al complessivo risanamento delle condizioni di degrado del fabbricato, da ottenere tramite un piano di recupero per la destinazione d'uso abitativa con intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, che prevede la demolizione dell'edificio presente e la ricostruzione con una tipologia consona all'ambiente circostante.

Gli elaborati progettuali individuano l'area di recupero all'interno della quale sono disciplinati gli interventi ammessi.

5 - Ricostruzione del nuovo edificio

Il principale intervento previsto nel Piano di Recupero è la ristrutturazione edilizia ricostruttiva del fabbricato esistente che comporta la sua demolizione con ricostruzione nello stessa posizione.

Il fabbricato di progetto è costituito da un semplice volume che si sviluppa al solo piano terra con pianta rettangolare e copertura a capanna.

La distribuzione planimetrica dell'edificio è abbastanza semplice con accesso frontale.

L'interno dell'abitazione si presenta con vani a soggiorno, cucina e zona notte composta da due camere da letto con disimpegno e bagno.

La struttura dell'edificio, a parte la fondazione in cemento armato e il piano terra con solaio latero-cementizio, sarà realizzata con la tipologia costruttiva tipica delle “case in muratura”, ovvero struttura portante verticale in blocchi di laterizio portante e copertura con orditure portanti in legno.

La capacità isolante delle pareti è assicurata da un'imbottitura sul lato esterno di materiale a pannelli termoisolanti tipo polistirene.

In seguito sarà applicato intonaco in malta di calce da tinteggiare.

In copertura l'isolamento sarà disposto nel lato esterno, protetto da strato di conglomerato cementizio alleggerito ed impermeabilizzazione tramite posa di guaina impermeabile e traspirante.

Il manto finale di copertura e le opere di lattoneria quali converse, grondaie, pluviali saranno in rame.

I serramenti e gli infissi esterni saranno in legno, con meccanismo di apertura a doppia azione e le ferramenta in metallo anticorrosione.

Il nuovo edificio sarà inoltre rispondente alle normative sia antisismiche, che termiche od acustiche.

6 - Opere di sistemazione ambientale

All'interno all'area del perimetro del Piano di Recupero non sono previsti interventi relativi alle sistemazioni esterne del terreno in quanto si riprenderà la naturale pendenza del terreno.

Nel rispetto degli andamenti morfologici attuali del terreno il nuovo edificio sarà impostato ad

una quota interna superiore di almeno cm. 15 dall'esistente piano di campagna, in maniera che non vi sia entrata di acqua dal piano del resede attuale.

Per quanto attiene alle sistemazioni esterne ed agli arredi di vegetazione saranno mantenute le piante esistenti consone all'area.

L'edificio sarà coronato esternamente da un marciapiede finito in lastre di pietra o da altro materiale appartenente alla tradizione costruttiva dei luoghi .

Per poter accedere all'edificio, sarà possibile utilizzare il varco privato di accesso alla proprietà.

7 - Opere di urbanizzazione

Gli interventi previsti vengono di seguito descritti:

- Gestione acque meteoriche:

Il progetto prevede anche interventi per la regimazione delle acque meteoriche e per la razionalizzazione dell'impiego delle risorse idriche favorendo il riutilizzo privato delle acque

piovane, che verranno raccolte in dei pozzetti di ispezione posti alla base delle calate e successivamente convogliate con tubazioni in pvc di adeguato diametro, fino ad un sistema di captazione, filtro e accumulo, per consentirne l'utilizzo per usi compatibili quali annaffiatura e irrigazione.

Per tale uso verrà posta in opera anche una cisterna interrata di idonee dimensioni posta nel resede di pertinenza.

- Rete fognaria:

La localizzazione dell'area di intervento non consente la possibilità di collegamento diretto alla pubblica fognatura, pertanto per lo scarico delle acque di risulta dell'edificio è previsto l'utilizzo di un sistema di depurazione ad ossidazione totale, dove saranno trattate sia le acque nere che saponose (previo passaggio per quest'ultime in un pozzetto sgrassatore), che dovranno uscire chiarificate per poter essere convogliate nei fossi di scolo a cielo aperto. Tale sistema è già presente nella proprietà ed è già

predisposto all'allacciamento di altre utenze, per cui si tratterà di fare un mero intervento di allacciamento delle condotte al corpo depurativo delle acque.

Il sistema di depurazione già presente è stato ovviamente realizzato in conformità e con le modalità previste dalle vigenti normative per cui garantisce un armonico inserimento nell'ambiente.

- Acqua potabile:

Attualmente la zona non è fornita di acqua potabile da acquedotto consorziale, e con la ricostruzione dell'edificio occorre allacciarsi all'impianto centralizzato presente a servizio del complesso immobiliare.

- Gas:

Data la presenza in zona della rete di distribuzione del gas, il nuovo edificio beneficerà del suo apporto.

- Rete energia elettrica:

La rete di alimentazione elettrica è già presente nella zona e dal punto di fornitura esistente sarà realizzata la derivazione di un nuovo cavo interrato che permetta di servire il fabbricato ricostruito.

Castiglion Fiorentino, lì 30/11/2021

IL TECNICO

Allegati

tavola 1: inquadramento territoriale- urbanistico, individuazione area P.d.R. (scala 1:2000);

tavola 2: stato attuale – piante, prospetti e sezione – scala 1:100;

tavola 3: stato di progetto – piante, prospetti e sezione – scala 1:100;

tavola 4: stato sovrapposto – piante, prospetti e sezione – scala 1:100;

tavola 5: stato attuale e di progetto – calcolo volume – scala 1:100;

relazione tecnico descrittiva;

documentazione fotografica;

norme tecniche di attuazione;

studi di fattibilità geologica;




relazione idraulica;

elaborato relazione idraulica;

documento preliminare per la verifica di non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Sviluppo planimetrico stato sovrapposto

scala 1:200

-  manufatto attuale
-  manufatto modificato
-  area PDR

