

RELAZIONE DESCRITTIVA

contenuti aggiornati ai riferimenti normativi previsti dal D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 e regolamento d'attuazione

Oggetto: **Edificio a destinazione residenziale posto in Prato**
Via Bologna 71 / angolo via Franceschini.
Progetto di Risanamento Conservativo e Riquilificazione Energetica.

Commitente: Edilizia Pubblica Pratese – E.P.P. spa
via Giotto 20 – 59100 PRATO

Progettisti: Capogruppo **Arch. M. Lucchesi**,
Arch. G. Alfarano, Arch. P. Ieracitano, Arch. I. Moretti,
Arch. E. Nistri, Arch. M. Scarfalloto.

Questo progetto è volto ad assicurare ai futuri fruitori un migliore grado di comfort attraverso interventi sull'involucro edilizio, sulla distribuzione interna degli spazi e sulla dotazione di nuovi impianti che consentiranno un contenimento dei consumi energetici e un miglior confort degli ambienti.

DATI CATASTALI

L'immobile è inserito nell'elenco dei fabbricati del N.C.E.U. di Prato nel foglio di mappa n. 36 e nelle particelle nn. 52 e 879.

INSERIMENTO URBANISTICO E VINCOLI:

Il P.R.G. vigente classifica l'immobile come appartenente alle Zone omogenee B, Subsistema L2, "I luoghi centrali alla scala urbana" schema direttore SD4, tipo di intervento rc-c risanamento conservativo.

Le indagini appropriate sui vincoli hanno dato come esito l'assenza di vincoli di tutela se non quello della tutela della tipologia, classificata nell'Allegato E del Regolamento Edilizio del Comune di Prato come *matrice residenziale nei tipi tradizionali (rc-c)*.

STATO DI FATTO

L'edificio presenta uno schema a palazzina signorile con pianta pseudoquadrata e facciata principale formalmente tradizionale con decori a rilievo in finta pietra secondo lo stile eclettico della prima metà del novecento.

Gli ingressi principali dell'edificio e del resede si trovano sulla via Bologna rispettivamente ai civici 71 e 73.

L'edificio, a destinazione residenziale, è composto da tre piani fuori terra e piccolo seminterrato, da un resede laterale sul quale sono presenti una rimessa-deposito addossata al muro di cinta ed una veranda in ferro e vetro in aderenza al fabbricato.

Comprende 12 unità immobiliari di vari tagli, così come vario è il loro stato di conservazione che richiede un adeguamento igienico sanitario ed una distribuzione degli spazi consona alle esigenze attuali.

La struttura è in muratura portante, i solai in longarine e tavelloni, la copertura inclinata è costituita da travi e travicelli in legno, scempiato in tavelloni, manto di copertura in tegole marsigliesi. Gli infissi con scurettili sono in legno.

L'accesso agli appartamenti ha luogo da via Bologna e nell'ingresso condominiale sono collocate le fosse biologiche.

La scala centrale con gradini in pietra, ringhiera in ferro e corrimano in legno, serve 5 unità immobiliari al piano primo, 5 al piano secondo, mentre 2 unità immobiliari si trovano al piano terra.

SCELTE PROGETTUALI

Gli interventi in progetto prevedono una importante riqualificazione dell'edificio e degli impianti in termini di efficientamento energetico, una nuova distribuzione interna con 11 unità immobiliari aventi superficie da 48.00 mq a 77.00 mq, ciascuna dotata di un ripostiglio nel resede esterno, oltre ad 1 vano tecnico condominiale.

Le opere edilizie necessarie per gli interventi in oggetto sono le seguenti:

Piano terra

- Demolizione del manufatto esterno uso rimessa (mc 98,66) e realizzazione di 11 ripostigli (mc 84,48) da assegnare a ciascuna unità immobiliare come da richiesta della committenza;

- Demolizione senza ricostruzione della veranda in ferro e vetro (mq 29,56) in adiacenza al lato est dell'edificio: tale veranda è stata realizzata nel giugno 1993, come riportato nella Concessione Edilizia in sanatoria – Condono Edilizio Pratica n. 95/1972 del 01/03/1995 – P.G. 11625, quindi risulta esser un corpo estraneo all'impianto originario del fabbricato, inoltre la parziale demolizione con l'eventuale smontaggio delle vetrate per mantenere i requisiti aereo illuminanti dei vani che si affacciano su di essa, comporterebbe comunque la sua demolizione e successiva ricostruzione, perché nel togliere le vetrate la struttura cederebbe e, quindi, aumenterebbero notevolmente i costi;
- Sistemazione del giardino esterno mantenendo le alberature esistenti e integrandole con nuove, dove necessario, e individuazione di un percorso accessibile da persona con difficoltà motoria per collegare il cancello d'ingresso con l'ingresso per poter superare il dislivello esistente (si rimanda alla tav. n.10 di progetto e alla "Relazione ai sensi della L. 13/89 allegata);
- Il marciapiede di distribuzione dei ripostigli e la rampa per accedere all'edificio saranno realizzati con una pavimentazione antisdrucchiolo.
- Creazione di vespaio areato nell'intera superficie interna;
- Realizzazione di 3 appartamenti, oltre ad un vano tecnico, al posto dei 2 esistenti. Uno di questi appartamenti risulta "accessibile" ai sensi della L. 13/89 e D.M 236/89 e s.m.i..

Piano primo e secondo

- Nuova distribuzione degli spazi esistenti degli appartamenti del 1° e del 2° piano, che diventeranno 4 per piano in luogo degli attuali 5.
- Realizzazione sul prospetto tergale due balconi al 2° piano con superficie pari a mq 5,19 compensata dal manufatto esterno demolito. Tali balconi serviranno quattro unità abitative.

Piano copertura

- Smontaggio e rimontaggio della copertura con eventuale sostituzione di elementi ammalorati, posa di guaine impermeabilizzanti e coibentazione termica;
- Demolizione della copertura inclinata sopra il vano scale mantenendo il profilo a capanna e consolidamento del solaio esistente per consentire l'alloggiamento di alcuni nuovi impianti che saranno adeguatamente schermati in modo da non essere visti dalla pubblica via;
- Posa di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le priorità di progetto rispondono alle seguenti prescrizioni:

- *Destinazione degli ambienti.* Le 11 unità abitative risulteranno dotate di soggiorno con angolo cottura, bagno, 1 o 2 camere a seconda del taglio.
- *Dimensionamento ed altezze dei locali* L' altezza libera dei vani risulta allo stato attuale, al piano terra 4.25 mt; al primo piano 4.55 mt e al secondo piano 2.95 mt. Il progetto prevede la realizzazione di controsoffittature allo scopo di creare l'alloggiamento per gli impianti ed ottenere una riduzione dei volumi da climatizzare. Nei ripostigli esterni è prevista un'altezza di 2,40 mt.
- *Requisiti illuminotecnici.* Le superfici finestrate nei vani interessati dalle opere, soddisfano il previsto rapporto aeroilluminante di 1/8 rispetto alla superficie utile, la conformità a tale parametro conta alcune eccezioni al piano secondo per le quali è necessario integrare le aperture verticali con altre a tetto. In questi casi è previsto però un aumento dell'altezza media dei vani da mt 2,95 a mt 3,30 con un conseguente aumento del volume d'aria presente negli ambienti creando così una situazione migliorativa rispetto all'attuale in termini di velocità di saturazione dell'aria (vedere tav. n. 35b).
- *Angoli cottura* Gli angoli cottura sono tutti comunicanti con l'ambiente soggiorno-pranzo, sono previste canne fumarie prolungate fino alla copertura per il convogliamento e l'espulsione dei vapori.
- *Requisiti acustici.* I requisiti acustici delle sorgenti sonore interne ed il livello di isolamento passivo dell'edificio saranno contenuti nei limiti previsti dal D.P.C.M del 05.12.1997, secondo quanto prescritto dal vigente Regolamento Edilizio.
- *Impianto di smaltimento dei liquami.* Tutte le acque nere e chiare provenienti dai nuovi bagni e dalle nuove cucine, nonché quelle piovane saranno convogliate nella nuova fossa biologica che sarà collocata nel resede e collegata alla fognatura comunale esistente.
- Nel vano interrato verrà realizzata una nuova centrale idrica con depositi di prima raccolta di idonea capacità. Un autoclave con doppia pompa e motorizzazione ad inverter pressurizzerà l'acqua a tutte le utenze del fabbricato.

Il progetto di riqualificazione energetica prevede:

- Sostituzione degli infissi con nuovi in legno, doppio vetro basso emissivo con prestazioni certificate;

- Intonaco termico esterno e interno;
- Posa in opera di sistemi di controsoffittature in cartongesso utile per passaggio impianti e per l'alloggiamento dei pannelli radianti;
- Isolamento della struttura vespaio areato con uno strato di 8 cm di materiale isolante posto al di sotto del massetto alleggerito.
- Isolamento della struttura solaio sottotetto con uno strato di 10 cm di lana di pecora;
- Pompa di calore ed evaporatore posti sulla porzione di copertura piana, con terminali di distribuzione tipo pannelli radianti a soffitto;
- Posizionamento di apparecchiature di regolazione della temperatura con cronotermostato settimanale e termostato in ciascun ambiente;
- Ventilazione meccanica controllata per il ricambio dell'aria nei vari ambienti con canali e meccanismi alloggiati nell'intercapedine del controsoffitto e sulla copertura;
- Caldaia a condensazione ad alto rendimento posta al piano terra;
- Installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria posizionati sulle falde del tetto esposte a sud.

UTENZE

Nell'edificio sono già presenti i collegamenti alle reti del gas, dell'energia elettrica, dell'acqua potabile e della rete fognaria. Ogni unità immobiliare sarà dotata di sistema di contabilizzazione indipendente.

Le specifiche relazioni tecniche impiantistiche, strutturali e sulla Sicurezza dei luoghi di lavoro, verranno allegate alla documentazione generale.

Prato, Ottobre 2014

Arch. Massimo Lucchesi
Capogruppo