

- RELAZIONE TECNICA -

- PROGETTAZIONE DEFINITIVA -

Oggetto: Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo di grado A-2, di cui all'art. 18.10.02 delle NTA del RUC vigente alla parte seconda titolo uno capo due e all'art. 135, comma 2, lett. C, l.r.T 65/2014 e smi effettuati su di una porzione di più ampio fabbricato residenziale posto in Empoli via Pontorme n.24.

La pratica edilizia in oggetto è stata presentata per Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo di grado A-2, di cui all'art. 18.10.02 delle NTA del RUC vigente alla parte seconda titolo uno capo due e art. 135, comma 2, lett. C, l.r.T 65/2014 e smi effettuati su di una porzione di più ampio fabbricato residenziale posto in Empoli via Pontorme n.24, di proprietà del Comune di Empoli, p.iva e c.f. 01329160483 che, con Protocollo di Intesa per lo sviluppo del Progetto "Vorrei Mettere su Casa" deliberazione di Giunta Comunale n. 77 del 10/04/2019 concede in uso gratuito l'immobile, alla Fondazione denominata "Dopo di Noi" ONLUS, con sede in Empoli, via S. Mamante n. 44/46, C.F (91024720483) e P.iva (05541020482) nella figura del presidente pro tempore dr. avv. Pier Luigi Ciari con C.F. (CRIPLG47D12D403K) e residente in Empoli, via M. Fabiani n.42.

Il fabbricato oggetto di intervento, di remota costruzione, risulta interamente a destinazione residenziale, composto da piano terra, primo e secondo si presenta con struttura in muratura portante, orizzontamenti in legno e copertura tradizionale in laterocemento.

L'unità immobiliare oggetto dei lavori, posta a piano primo, in primo luogo e sempre al fine di rendere più idoneo l'utilizzo dello stesso immobile per le finalità di cui trattasi si è ritenuta opportuna la permuta di alcuni per spazi a comune con altra unità immobiliare privata attigua; trattasi della suddivisione delle quote di comproprietà di un piccolo bagno e dell'ingresso, modificando la consistenza dell'alloggio in termini minimi senza alterare il valore al patrimonio dell'immobile.

Tali modifiche comporteranno il relativo adeguamento catastale, che successivamente varierà, a conclusione dei lavori oggetto della presente, rappresentando lo stato finale dell'opera. Attualmente L'UIU di che trattasi si contraddistingue al NCEU di Empoli nel f.d.m 19, part. 111, sub 07, cat. A/5, classe 4, consistenza 4.5 vani, rendita € 195,22.

Premesso quanto sopra l'intervento edilizio oggetto della presente consiste in:

Consolidamento porzione di solaio maggiormente ammalorato mediante un insieme di opere di rinforzo necessarie per restituire le adeguate proprietà statiche alla struttura, mantenendo la quota originaria e le caratteristiche architettoniche esistenti. Come meglio descritto negli elaborati strutturali allegati.

Modifica della distribuzione interna dell'appartamento mediante la realizzazione e spostamento di alcune tramezzature in laterizio ad esclusione della parete divisoria tra il locale destinato a ripostiglio e il disimpegno di ingresso che verrà realizzata in materiale di arredo leggero. Inoltre, in riferimento alla parete di confine con altra proprietà, ricadente anch'essa nel locale ripostiglio, questa sarà realizzata in spessore min. 25 cm e provvista di idoneo isolamento al fine di limitare le propagazioni sonore emesse dalla unità oggetto dei presenti lavori. Realizzazione di nuove aperture interne anche mediante l'utilizzo di opere di rinforzo in acciaio tipo architravature e/o cerchiature ove necessarie e alcuni ripristini di continuità muraria realizzati in blocchi di laterizio.

Realizzazione di due servizi igienici ex novo provvisti di impianto di aspirazione forzata, presente anche nel locale cucina/pranzo, come indicato in tavola grafica. Sostituzione pavimentazione interna ammalorata con utilizzo di materiali nuovi analoghi a quelli preesistenti di tipo tradizionale. Realizzazione di rivestimenti servizi igienici e porzione di locale cucina/pranzo. Esecuzione di tracce in muratura per la predisposizione dei nuovi impianti elettrico e idro-termo-sanitario. Questi saranno realizzati in conformità alle normative vigenti di settore, così come meglio descritti nell'elaborato tecnico dedicato.

Inoltre è prevista la predisposizione di impianto di condizionamento del tipo inverter a pompa di calore aria-aria con terminali di emissione tipo split posti nei vari locali dell'abitazione, recupero e verniciatura infissi interni ed esterni e completa imbiancatura interna dei vani dell'abitazione in oggetto.

Infine dovrà essere realizzata nuova fossa biologica bicamera esclusiva dell'appartamento, posta in resede privato, comprensiva dei pozzetti di ispezione a sifone, come schematizzato in tavola grafica allegata. Tale opera, realizzata e dimensionata in base ai dettami del regolamento edilizio vigente del comune art. 49, sarà collegata alla pubblica fognatura mediante raccordo con tubazione portavia esistente.

I rapporti areo-illuminanti sono verificati in quanto non saranno effettuati interventi peggiorativi della situazione rilevata nello stato attuale. Tali requisiti, a norma del regolamento edilizio del comune, rendono tutti i locali abitabili e composti come riportato in tavola grafica.

Il complesso degli interventi sopra riportati sono rivolti a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo

edilizio. Tale intervento di restauro e risanamento conservativo è altresì volto alla conservazione ed all'adeguamento funzionale dell'edificio nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio stesso.

L'immobile si classifica, secondo il Regolamento Urbanistico vigente, in Ambiti a destinazione d'uso definita - A2 - Ambiti della conservazione e del restauro, con grado di protezione – A - Aree interne al perimetro dei centri abitati, con UTOE di riferimento n. 5.

lì, 06.05.2019

Andrea Cinquini, Geometra



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Cinquini'.