



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia

RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN PIEVE A NIEVOLE VIA DELLA FORRA
CIECA

RELAZIONE TECNICA

Committente:	DI MARCO MAURIZIO – DI MARCO MIRKO
Progettista:	Arch. Roberto Bruni

MAGGIO 2012

COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Fabbricato tipo colonico posto in via FORRA CIECA



RICHIEDENTE

I sottoscritti **DI MARCO MAURIZIO**, nato a Montecatini T. il 05/10/1971, c.f. DMR MRZ 71R05 A561A, residente in Pieve a Nievole via Marconi n. 277, e **DI MARCO MIRKO**, nato a Montecatini T. il 22/07/1973, c.f. DMR MRK 73L22 A561D, residente in Massa e Cozzile (PT) via P. Balducci n. 17

☒ proprietari

TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso da rurale a civile abitazione, dell'immobile posto in Pieve a Nievole lungo via Della Forra Cieca

OPERA CORRELATA A:

☒ edificio

☐ area di pertinenza o intorno dell'edificio

☐ lotto di terreno

☒ strade

☐ corsi d'acqua

☐ territorio aperto

CARATTERE DELL'INTERVENTO:

☐ temporaneo o stagionale

☒ **permanente:**

☒ **a) fisso**

☐ b) rimovibile

DESTINAZIONE D'USO dell'immobile esistente:

☒ **rurale/colonico**

☐ agricolo

☐ ricettiva/turistica

☐ commerciale/direzionale

☐ industriale/artigianale

☐ altro _____

UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

indirizzo: via Forra Cieca

La suddetta consistenza immobiliare è rappresentata in parte al Catasto Fabbricati del comune di Pieve a Nievole nel foglio di mappa 3 dai mappali:

113 sub 2 categoria A/4 classe 2° vani 12 sup. cat. mq. 190 r.c. € 557,77 (abitazione);

113 sub 3 categoria C/6 classe 3° mq. 209 sup. cat. mq. 166 r.c. € 528,90 (stalla-ex fienile);

113 sub 4 quale bene comune non censibile comune ai sub 2 e 3 (corte);

547 cat. F01 sup. cat mq. 12 senza redditi (area urbana).

In parte al Catasto Terreni del comune di Pieve a Nievole nel foglio di mappa 3 dalle particelle:

- 112 - Ha 0.02.75 - seminativo - cl. 2° - R.D. € 1,85 - R.A. € 1,63;

- 543 - Ha 0.00.18 - seminativo arborato - cl. 3° - R.D. € 0,06 - R.A. € 0,06;

- 545 - Ha 0.03.32 - uliveto vigneto - cl. 2° - R.D. € 1,20 - R.A. € 0,86;

- 548 - Ha 0.02.11 - seminativo arborato - cl. 3° - R.D. € 0,71 - R.A. € 0,65;

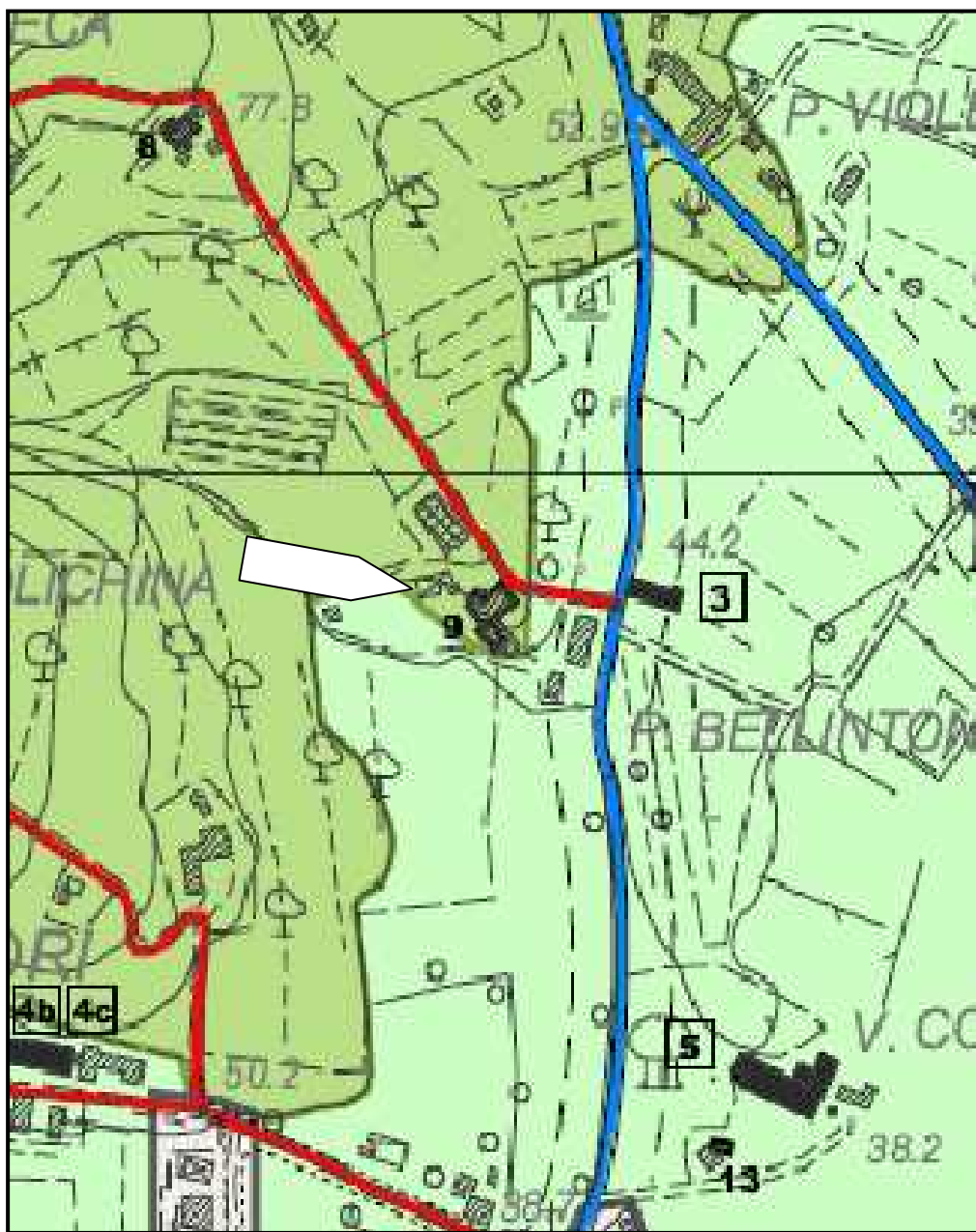
Motivazione

l'immobile si presenta in avanzato stato di degrado, con necessari e urgenti interventi di ristrutturazione, inoltre i richiedenti intendono usufruire dell'immobile sopra citato, realizzando per le proprie esigenze abitative, due unità immobiliari.

DESCRIZIONE DI CARATTERE STORICO-FISICO-TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

Oggetto della presente è inerente la ristrutturazione di un isolato casolare di tipo colonico ex fabbricato rurale, corredato da resede e annessi agricoli posto nel comune di Pieve a Nievole lungo via Forra Cieca, ubicato nei primi contrafforti collinari

che fanno da cornice alla Valdinievole, nei cui margini si trovano aree pedecollinari e terrazzamenti destinati alla coltivazione di piante di olivi pinetati e case coloniche sparse, ricadente in zona di R.U. “EA1.1 Unità di Paesaggio –Parco Urbano”,



Estratto di R.U.

classificato come immobile con parti di valore (art. 18 N.T.A.) catalogato in due corpi “a” e “b” a cui vengono assegnate specifiche prescrizioni da rispettare in fase di ristrutturazione, secondo la disciplina degli immobili di valore storico-culturale, paesaggistico, testimoniale “art. 10 Reg. Att. Titolo V L.R. 1/2005” (scheda di conoscenza allegata alla presente). L’immobile è posizionato fisicamente a circa ml. 40 dall’incrocio di via Forra Cieca con via Cosimini, con la facciata nord-est adiacente la prima curva che viene affrontata da chi risale la suddetta via, l’edificio si presenta con le caratteristiche tipiche legate alle esigenze dell’attività agricola produttiva, anche se allo stato attuale, si evince che da tempo remoto ha perso questa sua funzione

originaria, in quanto risulta in avanzato stato di decadimento, oggetto di crolli strutturali. L'immobile come riportato nella sopracitata scheda di conoscenza, risulta composto da due corpi di fabbrica adiacenti fra di loro:

- corpo di fabbrica principale, denominato "a", con destinazione di abitazione disimpegnata da scala interna, elevata su due piani fuori terra, composta al piano terreno da ingresso-cucina, soggiorno, n. 2 vani uso cantina, oltre manufatto prospiciente sul lato nord-ovest ad uso ripostiglio ed altro piccolo corpo di fabbrica adiacente al lato fronte strada ad uso forno e ripostiglio;
- corpo di fabbrica secondario, denominato "b" di successiva realizzazione rispetto alla porzione di edificio principale, di natura non abitativa costituita da ampi locali destinati a fienile-stalla su due piani fuori terra, più precisamente al piano terra n. 4 vani ad uso ex stalla, ripostiglio oltre ampia tettoia, al piano primo da due vani ad uso ex fienile, corredato da due silos per deposito sementi o similari.

SINTESI DEI SISTEMI COSTRUTTIVI E DEI MATERIALI ADOTTATI

La struttura di elevazione esistente dei due corpi di fabbrica è costituita da muratura tradizionale mista di mattoni e pietrame del luogo, intonacata tradizionale, in origine tinteggiata a calce, inoltre sul corpo di fabbrica secondario sono presenti al piano primo dei "mandorlati" realizzati in mattoni, internamente gli intonaci si presentano in stato di degrado dovuti all'abbandono dall'unità e dalla mancanza di adeguate opere di manutenzione.



Foto scattata ad aprile 2008

I solai di copertura sono in legno con gronde in mezzane e manto di copertura in tegole tipo alla "toscana"; i solai interni sono in parte con struttura di longherine di ferro e mezzanine con sovrastante massetto, in parte in struttura di legno verniciato e mezzane, il corpo di fabbrica secondario a dimostrazione della successiva realizzazione rispetto alla restante porzione di edificio riporta solai in latero-cemento. Internamente, si rilevano sistemi costruttivi tradizionali in muratura ordinaria, con pareti portanti e divisori, prive di materiali e decorazioni di pregio.

CARATTERI E QUALITA' DELL'IMPIANTO ARCHITETTONICO

Il fabbricato è privo di particolari elementi di pregio architettonico, l'unica rilevanza di un certo significato è di carattere ambientale, per l'aspetto tradizionale che nel suo insieme conserva il fabbricato e per il suo inserimento nel contesto paesaggistico.

E' da considerare che il fabbricato, è stato nel corso degli anni, oggetto di ampliamenti addizionali, quali ad esempio la realizzazione, per esigenze lavorative, del corpo di fabbrica secondario (denominato porzione "b" nella scheda di conoscenza), la realizzazione al piano primo di un servizio igienico ed il montaggio di strutture in lamiera come ad esempio l'imponente tettoia (completamente crollata) e il ripostiglio prospiciente il lato nord-ovest,



Foto scattata ad aprile 2008

in sintesi comunque si rileva che il fabbricato principale ha mantenuto il suo aspetto prospettico originario, anche se non sono rilevabili elementi con caratteristiche di originalità formale, composita e pregio architettonico, né la presenza di particolari

tecniche costruttive e/o presenza di materiali di pregio, come pietra concia, stucchi in gesso o cemento, decori e pitture, opere in ferro o legno.

RELAZIONE TRA FABBRICATO E AREE SCOPERTE DI PERTINENZA

il fabbricato alla data odierna è corredato da un modesto resede, su cui insistono sporadiche piante di olivi, ma come si evince dalla natura di tipo rurale dell'immobile e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, l'unità risultava precedentemente in proprietà della famiglia Marasti, proprietaria quest'ultimo anche di un ampio appezzamento di terreno attiguo al presente fabbricato.

L'attuale resede di pertinenza di circa mq. 1350,00 è sviluppato prevalentemente solo su tre lati del fabbricato, mentre il lato nord-est è addossato all'attuale andamento di via Forra Cieca. Come si evince dagli elaborati e dalla documentazione fotografica allegati alla presente, il resede riporta un ciglio di elevato dislivello sul cui contrafforte viene sviluppato in parte la sagoma del fabbricato. Il lotto è delimitato a sud-est dal resede di pertinenza di un fabbricato plurifamiliare, a sud-ovest in parte dal piccolo corso d'acqua denominato "forra" ed in parte da appezzamento di terreno coltivato ad uliveto su cui insiste un fabbricato di recente costruzione ad uso rimessa agricola, il resto del lotto è delimitato dalla pubblica strada via Forra Cieca, tale sede stradale si presenta di limitata ampiezza e proprio in corrispondenza dell'immobile traccia un dislivello ed una curva assai disagiata per il transito dei veicoli.

DESCRIZIONE DI CARATTERE SOCIALE

il fabbricato è strettamente privato, acquistato recentemente dai fratelli Di Marco, per le proprie esigenze abitative, attualmente risulta pressoché inutilizzabile e considerata ormai superata l'originaria destinazione rurale, i proprietari intendono procedere ai lavori di ristrutturazione con trasformazione d'uso da rurale a civile abitazione residenziale, oggetto di maggiore interesse socio-economico. Le opere necessarie per l'attuazione della ristrutturazione, verranno eseguite con autofinanziamento dei proprietari.

ANALISI DELLE CONDIZIONI DI DEGRADO

CARATTERISTICHE DEL DEGRADO FISICO STRUTTURALE ED IGIENICO SANITARIO:

- le murature portanti di elevazione del fabbricato, sono realizzate in muratura mista di mattoni e pietra locale, con spessore di circa 35/45 cm. si presentano in avanzato stato di degrado, con esigenti interventi di manutenzione.
- la copertura del corpo di fabbrica principale è stata oggetto di manutenzione per sistemazione del manto di copertura, revisione e puntellature per la messa in sicurezza (domanda di esecuzione di opere di attività edilizia libera del 08/11/2011

prot. 20930); mentre il resto della copertura dell'intero fabbricato ha subito numerosi crolli che hanno comportato pressoché il totale disfacimento della struttura.

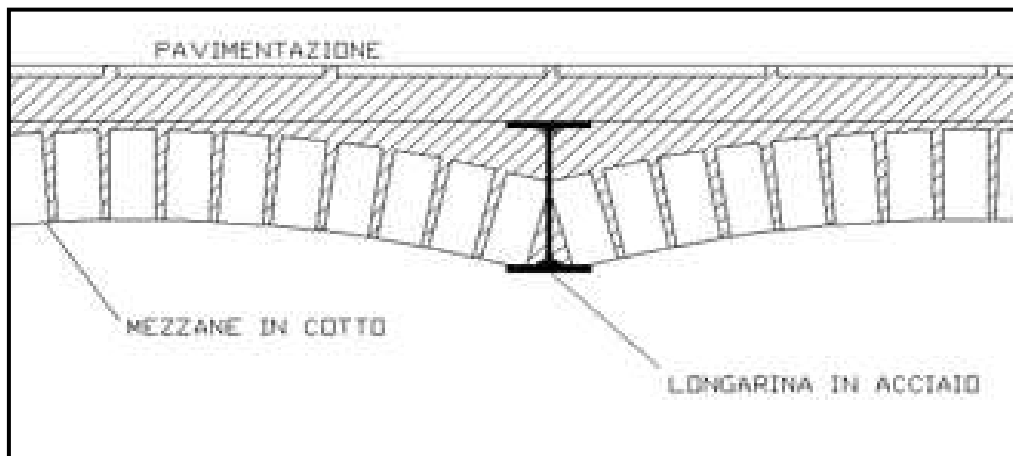


Foto scattata ad agosto 2010



Foto scattata a marzo 2012

- i solai intermedi in parte con struttura di longherine di ferro e mezzane con sovrastante massetto, in parte in struttura di legno verniciato e mezzane, risultano di ridotta sezione, non rispondenti alle attuali norme statiche e di sicurezza.



Particolare struttura di solaio

- gli infissi sono generalmente deteriorati e non rispondenti alle normative igieniche per un uso abitativo, con infiltrazioni di acqua piovana dai telai in legno e dai vetri di esile spessore; con il presente intervento si ritiene comunque di recuperare la tipologia tradizionale e l'impiego di materiali naturali come il legno.



Particolare infisso esistente

- attualmente è presente un unico servizio igienico all'interno del fabbricato, sviluppato in aggetto al piano primo prospiciente il lato nord-ovest del fabbricato, tale locale risulta di piccole dimensioni e mal funzionante.

- sono presenti vistosi fenomeni di umidità lungo i muri interni ed esterni, umidità ascendente e discendente con distacco dell'intonaco e dell'arriccio.

In genere si rileva la presenza di un degrado fisico accentuato, (in piccolissima parte trattenuto dalle opere eseguite a seguito della domanda di esecuzione di opere di

attività edilizia libera del 08/11/2011 prot. 20930) esteso a tutte le strutture, si ritiene necessario un organico intervento di ristrutturazione mirato al recupero edilizio, mediante un insieme sistematico di opere che comprendono il ripristino e/o la sostituzione di alcuni elementi costituiti dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuove strutture ed elementi accessori nonché degli impianti conformi alle esigenze di uso abitativo.

CARATTERISTICHE DEL DEGRADO SOCIO ECONOMICO:

Avendo per la sua originaria destinazione rurale e non rispecchiando le caratteristiche igienico-sanitarie idonee ad usi abitativi, risulta oggi complessivamente inutilizzato e inutilizzabile.

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

il fabbricato verrà allacciato idoneamente all'acquedotto comunale, le acque nere dei servizi igienici e le acque saponose, verranno revisionate e/o completamente rifatte e convogliate in struttura di depurazione adeguatamente dimensionata, interrata nell'area di pertinenza con scarico delle acque reflue decantate.

L'edificio al momento non è dotato di energia elettrica, non esiste l'impianto telefonico, anche se può essere facilmente dotato, non esiste l'impianto di riscaldamento. Per tutti gli impianti è prevista la revisione e/o il rifacimento in conformità alle vigenti norme igieniche e di sicurezza ai sensi della L. 46/90.

CARATTERISTICHE DEL DEGRADO GEOFISICO:

Attualmente non si sono rilevanti fenomeni di instabilità del terreno, su cui sorge l'edificio e comunque in fase di progettazione è prevista la realizzazione di un piano seminterrato in prossimità del ciglio esistente posto a valle del corpo di fabbrica principale, tale intervento permette di soddisfare le necessità di creare adeguate fondazioni che possano raggiungere strati di terreno di natura più consistente. Si rende necessario verificare per l'edificio principale l'eventuale carenza del sistema delle fondazioni e se necessario provvedere ad un consolidamento, prevedendo il recupero della struttura portante perimetrale.

PIANO DI RECUPERO

OBBIETTIVI DI PIANO E DELLE MODALITA' DI CONSEGUIMENTO

A tutt'oggi l'edificio conserva la sua originaria destinazione d'uso di fabbricato rurale, anche se inutilizzato sia come azienda agricola sia come residenza. E' stato acquisto dai Sig.ri Di Marco Maurizio e Di Marco Mirko con atto Not. S. Monacò del 11/12/2007 rep. 3776/2098 reg. a Firenze il 20/12/2007 al n. 14317 trasc. a Pescia il

21/12/2007 ai n.ri 4509-4510, con il fine di ristrutturarlo per le proprie esigenze abitative, proponendo di utilizzare direttamente il fabbricato rurale, con mutamento della destinazione ad uso civile abitazione, il tutto ricadente all'interno della volumetria del fabbricato esistente. Tale intervento tiene conto di tutti i presupposti necessari per un appropriato inserimento paesaggistico, facendo risaltare quegli elementi caratteristici che contraddistinguono le tipiche tipologie rurali della zona di ubicazione. In breve l'intervento prevede la ristrutturazione dell'edificio esistente, realizzando per le esigenze abitative, dei richiedenti, due unità immobiliari sviluppate su due piani fuori terra, oltre locale rimessa realizzato al piano seminterrato da concretizzare in prossimità del ciglio esistente posto a valle del corpo di fabbrica principale, tale operazione permette di soddisfare le necessità di creare adeguate fondazioni che possano raggiungere strati di terreno di natura più consistente, l'intervento comporta quindi l'asportazione del terreno riportato per l'attuale riempimento inoltre prevede il rifacimento della muratura mantenendo l'attuale sagoma e la realizzazione di scannafosso per un adeguamento igienico-sanitario dei locali.

L'interventi rispettano e soddisfano un corretto inserimento nel contesto paesaggistico ambientale.

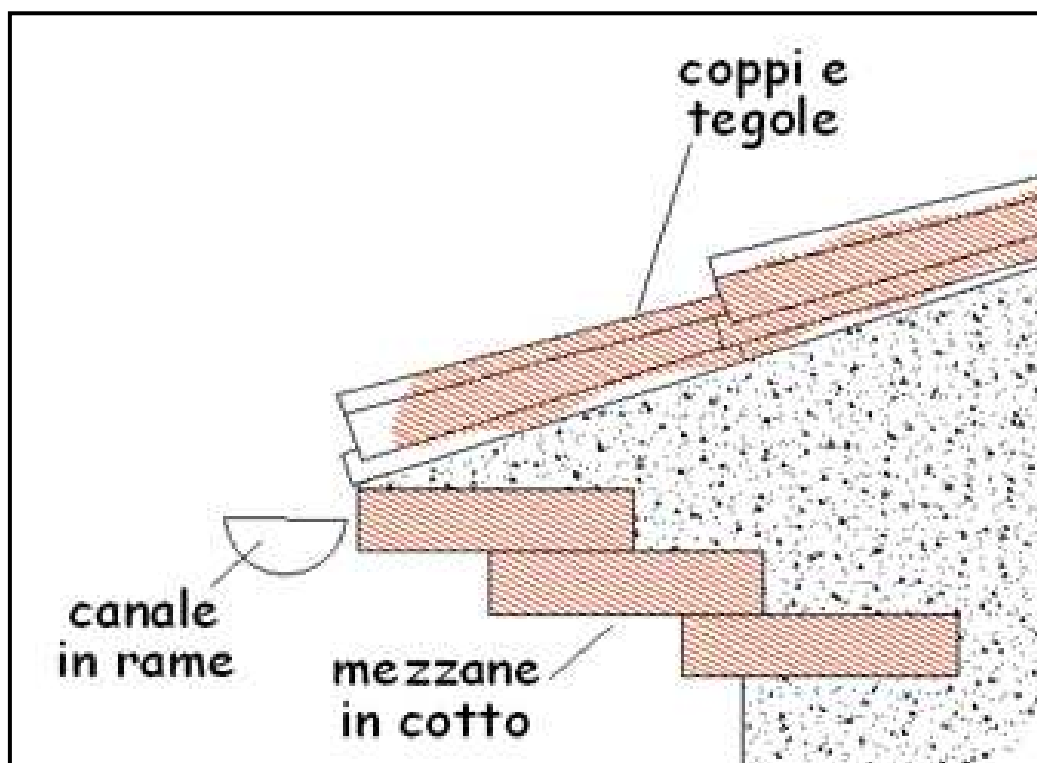
Per conseguire il fine dei richiedenti è necessario procedere ad una completa organica ristrutturazione, con riqualificazione dell'area, con un insieme sistematico di opere che consentiranno la modifiche e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti richiesti dalle nuove esigenze ad uso civile abitazione. La finalità è quella di ottenere un corretto risultato estetico-tipologico e funzionale, nel rispetto della trazione dei luoghi e di un corretto inserimento ambientale.

Inoltre l'intervento prevede, previo il consenso della pubblica amministrazione, una lieve modifica della sede stradale, tramite l'addolcimento del raccordo attualmente tracciato, tale intervento prevederà oltre che una riqualificazione del fabbricato stesso (lieve allontanamento della strada dal fabbricato), anche una maggior agevolazione del transito dei veicoli, tramite l'allargamento della sede stradale (dagli attuali ml. 3,00 a ml. 4,00). E' da sottolineare che le modifiche apportate ricadranno sulle particelle Catastali n. 612 e 615 del foglio di mappa 3 che sono nella disponibilità dei richiedenti.

Il nuovo raccordo di circa ml. 32,00 sarà realizzato in conglomerato bituminoso, con sottofondazione in materiali idoneo per rendere l'opera a perfetta regola d'arte, mentre l'attuale manto di conglomerato bituminoso del raccordo esistente sarà rimosso verrà riportando ulteriormente del terreno vegetale e saranno reimpiegati le piante di olivi asportate dal tracciato di progetto.

INDICAZIONE PER GLI INTERVENTI EDILIZI DA ADOTTARE, RELATIVI A MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE E SOLUZIONI TIPO-MORFOLOGICHE:

- sia la copertura del fabbricato principale, sia le porzioni crollate, saranno riordinate lasciando invariate le falde esistenti e preesistenti, il manto di copertura sarà realizzato in coppi e tegole di cotto alla "toscana";
- le gronde esistenti sono realizzate mediante la sovrapposizione di mezzane, tali elementi verranno risanati, inoltre le gronde oggetto di rifacimento verranno realizzate riproducendo tali strutture;



Particolare gronda esistente

- le aperture saranno realizzate con sagoma rettangolare, ad architrave lineare e curvilineo, con finestre sempre a sagoma rettangolare, nel rispetto di un corretto rapporto tra larghezza e altezza, rispettando ed adeguando se necessario, le aperture ad un ottavo di superficie areante ed illuminante, rispetto alla superficie utile netta di ogni singolo vano ad uso abitativo. Le porte esterne saranno realizzate in legno tipo rovere o castagno, verniciate a pennello, le finestre saranno sempre in legno verniciate a pennello, nella tipologia toscana a due ante, con scuroli interni sempre in legno;
- la finitura esterna sarà con intonaco civile di tipo tradizionale, con arriccio e stabilizzazione con malta bastarda e velo finale in malta di calce, in fase di rilievo si è accertato una presunta originaria tinteggiatura di colore arancio, nella tonalità pastello, si ritiene di riutilizzare tale coloritura, con l'uso di pitture minerali a base di silicati di calce, applicati a pennello eseguiti a regola d'arte.

QUANTO SOPRA CON LE SEGUENTI INDICAZIONI PARTICOLAREGGIATE

- sulla facciata principale, saranno recuperati gli sfondi attuali, con un riordino del prospetto, nell'insieme comunque per un corretto intervento architettonico e tipologico, si cercherà di soddisfare una corretta illuminazione ed areazione dei vani interni.
- suddivisione degli spazi interni per ottenere due unità abitative, mediante la riorganizzazione di nuove pareti divisorie interne, con l'inserimento di nuove scale interne per l'accesso al piano superiore. Tale intervento nell'insieme prevede la riorganizzazione funzionale del fabbricato con un adeguamento igienico-sanitario, senza che sia ampliata la volumetria esistente.
- sarà risanato ed integrato in alcuni punti il muro esistente realizzato in pietra locale murato a secco, necessario per sorreggere il ciglio esistente sul lotto.
- il resede esterno dell'immobile sarà organizzato con un'ampia superficie destinata a giardino con verde tipo pineta ed inserimento di nuove piante da olivo, le pavimentazioni esterne seguiranno un profilo indefinito, in cui le differenti superfici si compenetreranno con effetto sfumato e piacevole. Per i percorsi si utilizzeranno delle ampie lastre di pietra su sabbia, come sassi persi sul prato, invece per l'area pavimentata, si varierà grandezza delle lastre in pietra, aggiungendo dei quadrotti in cotto, in modo che l'erbetta cresca negli interstizi bloccando gli elementi con lo sviluppo delle radici; inoltre si creerà fra le due differenti pavimentazioni una compenetrazione fra una pietra e l'altra, il risultato sarà quello di un accostamento morbido fra le differenti superfici ed un indubbio arricchimento estetico della composizione.

CONCLUSIONI

L'intervento, nel suo complesso, permette tramite la ristrutturazione dell'edificio e l'addolcimento della curva tracciata da via Forra Circa, una significativa riqualificazione dell'area e un intervento edilizio di valore che si inserisce in modo sostenibile nel territorio senza modificarne significativamente la morfologia e interagire con i suoi caratteri peculiari, quali le coltivazioni a olivo e gli antichi terrazzamenti, regimando le acque superficiali, consolidando i terreni e adottando i più semplici accorgimenti edificatori nel rispetto della tradizione locale e della normativa prevista dagli Strumenti Urbanistici Comunali.

Progettista dell'intervento
