

# COMUNE DI VERNIO

## PIANO ATTUATIVO PER FRAZIONAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO COMMERCIALE E RESIDENZIALE.

UBICAZIONE : MONTEPIANO,  
VIA DELL' APPENNINO n°62-64.

PROPRIETA'



BERTI IOLANDA

C.F. BRTLND40L44D613N

MARIOTTI ELISABETTA

C.F. MRTLBT72D64D612H

MARIOTTI VITO

C.F. MRTVTI78C19D612M

PROGETTISTI



STEFANO CIUOFFO INGEGNERE

C.F. CFF SFN 50R26 E441S

ANTONIO CIUOFFO GEOMETRA

C.F. CFF NTN 85P24 G999C

Via F. Ferrucci n°33 – 59100 PRATO – Tel. 0574/24650 Fax. 0574/605210 – Email ciuoffo@tin.it



OGGETTO : **RELAZIONE DI FATTIBILITA'**

DATA :

**LUGLIO  
2018**

SCALA :

TAV. :



COMUNE DI VERNIO  
Provincia di Prato

RELAZIONE DI FATTIBILITA'

Piano attuativo per frazionamento e ristrutturazione edificio  
commerciale e residenziale

## **Relazione di fattibilità progetto e valutazione**

### Indice

#### 1. Introduzione al progetto

Localizzazione

Programma funzionale e azioni di progetto

Destinazioni d'uso e indicazioni tipologiche

Obiettivi

#### 2. La fattibilità normativo-istituzionale

#### 3. Le valutazioni ambientali

La coerenza con il contesto territoriale

#### 4. La mobilità

## 1. INTRODUZIONE AL PROGETTO

### Localizzazione

L'intervento progettato è finalizzato al recupero funzionale e strutturale di un edificio, costituente parte del fronte a schiera, posto in Montepiano in via dell'Appennino n.62-64.

L'edificio realizzato intorno agli anni 30 del secolo scorso costituisce parte della espansione dell'abitato più antico della frazione, posto più a nord in corrispondenza del bivio per Barberino di Mugello dove una volta era presente un antico chiesino, diruto nel periodo bellico.

La porzione nuova dell'abitato si sviluppò in quegli anni, ancora in fregio alla pubblica via. Furono realizzati, per rispondere ad una consistente domanda di ricettività-turistica, alcuni alberghi, il cinema e numerosi locali pubblici. Uno di questi, il Bar Italia è l'oggetto del nostro intervento.

La dichiarazione di inagibilità del 02-01-2012 ne ha determinato la chiusura.

Un attento rilievo ha confermato la precarietà degli elementi strutturali e la necessità di un intervento radicale che oggi viene proposto.

L'area sulla quale insiste il fabbricato è sostanzialmente pianeggiante e l'intervento non deborda dalla sagoma dell'esistente.

Il resede tergale si colloca a circa + ml 3,00 rispetto al fronte stradale, corrispondendo all'originario piano di campagna declinante verso la pubblica via e poi fino al fiume Setta.

### Programma funzionale e azioni di progetto

L'intervento è finalizzato al recupero funzionale del fabbricato cercando di valorizzarne le potenzialità in un intervento complesso che, insieme alla rinomata attività commerciale, consente la formazione di tre unità immobiliari per civile abitazione.

### Destinazioni d'uso e indicazioni tipologiche dell' edificio

**Attività commerciale** adibita a bar che si sviluppa sostanzialmente al piano terra per una superficie utile pari a mq 136 oltre accessori al piano primo

**Unità immobiliari per civile abitazione** n 3 di cui due al piano primo della superficie utile abitabile di mq 45 circa e una al piano secondo della superficie utile di mq 78 circa.

## **Obiettivi**

L'intervento progettuale proposto vuole attribuire all'ex Bar Italia una funzione di servizio agli abitanti; vuole aumentare le opportunità e quindi la qualità della vita dei cittadini, dei turisti, degli abitanti della zona attraverso la creazione di servizi che possono contribuire alla crescita socio economica della cittadinanza attuando una nuova polarità urbana che aggregi le funzioni di pubblico interesse.

## **2. PIANI DI LIVELLO REGIONALE**

### **Coerenza con i dispositivi spaziali della pianificazione paesistica regionale**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Vernio approvato con Delibera Consiliare n. 30 del 16/09/2014, prevede per il fabbricato in oggetto interventi fino alla ristrutturazione ri1. La trasformazione del fabbricato come dal progetto proposto è assoggettata a preventiva approvazione di un Piano attuativo. Gli interventi proposti sono in deroga all'art. 16 del RU. Il puano attuativo ha l'obiettivo di consentire una piena riqualificazione dell'edificio con il suo adeguamento funzionale (nuovo blocco scale ed ascensore), la parziale sostituzione con adeguamento sismico e la riorganizzazione dei volumi accessori, ela formazione di tre unità immobiliari per civile abitazione.

## **3. LE VALUTAZIONI AMBIENTALI**

### **Gli impatti e i benefici sull'ambiente del progetto**

L'intervento è costituito da una parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio e dalla ristrutturazione della parte rimanente. Non si determinano impatti significativi che possono così essere descritti:

**suolo/sottosuolo:** leggero sbassa mento del piano di posa della platea di fondazione su terreni idonei e stabili. La demolizione consentirà di predisporre un adeguata condotta che attraversi l'area per garantire il corretto convogliamento delle acque meteoriche dal resede tergale.Lo scavo necessario non altera il livello di falda.

**edilizia-architettura:** volumi e superfici di progetto possono essere considerati sostanzialmente inalterati rispetto all'esistente.

La soluzione progettuale, in linea con l'indirizzo del RUC, mantiene al meglio la rappresentazione dei fronti, della sagoma e delle pendenze di copertura.

Le modeste variazioni di quota dei solai, di posizione e dimensione delle finestre, sono coerenti con il fronte della schiera.

**percezione:** il progetto ha l'obiettivo di non mutare la percezione del fronte edificato ormai storicizzato. Per questo obiettivo anche la scelta dei materiali di

finitura sarà coerente con l'edificio esistente.

**aspetto economico e socioculturale:** il recupero di un'attività commerciale nel centro del paese determina certamente una ritrovata forza dello spazio collettivo. Le nuove piccole abitazioni integreranno la ricettività del paese.

## **4. LA MOBILITÀ'**

### **4.1. L'analisi del contesto e previsioni di impatto sul sistema**

#### **4.1.1. Descrizione del contesto di progetto**

L'area occupata dal fabbricato è racchiusa all'interno del centro urbano della frazione di Montepiano in fregio alla via dell'Appennino.

#### **4.1.2. Criticità e carenze**

L'intervento in progetto non necessita di particolari cautele nelle opere di fondazione che saranno costituite da una platea in c.a.. Dovrà essere peraltro prestata la massima cautela nelle opere di demolizione, da effettuarsi a mano o con l'ausilio di piccoli martelli demolitori. Andrà monitorato il comportamento statico dei due muri di confine laterali che andranno, se del caso, consolidati.

Ing. Stefano Ciuoffo

Geom. Antonio Ciuoffo