

Progetto

P1863

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE

Edificio sito nel Comune di Forlimpopoli in via Prati n. 1863

Proprietà

Monti Massimo, via Prati 1863, Forlimpopoli (FC), 47034, c.f. MNTMSM62C20D704F

Studio progettisti

Cavejastudio
Arch. Filippo Pambianco
iscritto all'Ordine di Forlì-Cesena n.1116

f.pambianco@cavejastudio.com filippo.pambianco@archiworldpec.it

Livello di progetto

PROGETTO DEFINITIVO

Descrizione elaborato	Scala	Data
RELAZIONE TECNICA	1:100	25/11/2021
	Codice elaborato	
	01-NC-MNT-PRATI-DEF-REL-TEC	

Nome file sorgente	Estensione
01-NC-MNT-PRATI-DEF-REL-TEC	WORD

Nome file archiviazione	Estensione	Dim. Foglio
01-NC-MNT-PRATI-DEF-REL-TEC	PDF	A4 (210mmx297mm)

Rev.	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato	Data
00					
01					
02					
03					
04					
05					
06					
07					



Comune di Forlimpopoli

Progettista delle opere
Architettoniche

Arch. Filippo Pambianco



Richiedente

Monti Massimo

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE SITO IN VIA PRATI 1863, FORLIMPOPOLI (FC)

Oggetto:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO

Proprietario:

MONTI MASSIMO C.F. MNTMSM62C20D704F Nato a Forlì il 20/03/1962

Il Tecnico:

ARCH. PAMBIANCO FILIPPO C.F. PMB FPP80B26D458G

libero professionista in Forlì, con sede in via Pier Maria Conti n° 15 – Cap. 47121, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì- Cesena con il n°1116 e P.IVA. 04194290401, a seguito dell'incarico ricevuto dalla proprietà, riferisce in merito quanto segue.

L'immobile oggetto della presente pratica sarà localizzato nel Comune di Forlimpopoli, in Via Prati n.1863, nell'area di proprietà del Sig. Monti Massimo contraddistinta con la seguente identificazione catastale: Foglio 16 - Particelle 94, 102, 103, 302, 304, 306, 308, 305. All'interno della suddetta area di proprietà è collocata la Scheda dell'Atto di Indirizzo n.25 (Foglio 16 - Particelle 102, 103, 302, 304), per la quale l'amministrazione ha convenuto sull'attuazione dell'edificio residenziale in oggetto tramite Permesso di Costruire Convenzionato (ai sensi dell'Art.4 della LR 24/2017).

In merito alla determinazione dell'ambito della suddetta Scheda n.25, si sottolinea che tramite la Variante specifica al Piano Strutturale Comunale 2018 è stata accolta dall'amministrazione l'osservazione del Sig. Monti Massimo di riclassificare l'ambito delle particelle interessate dalla Scheda n.25 da "Aree specializzate per attività produttive esistenti A.13" ad "Ambito agricolo periurbano A-20".



--- Perimetro scheda 25
— Perimetro proprietà

Estratto di mappa catastale
Foglio 16 - Particelle 94, 102, 103, 302,
304, 306, 308, 305.

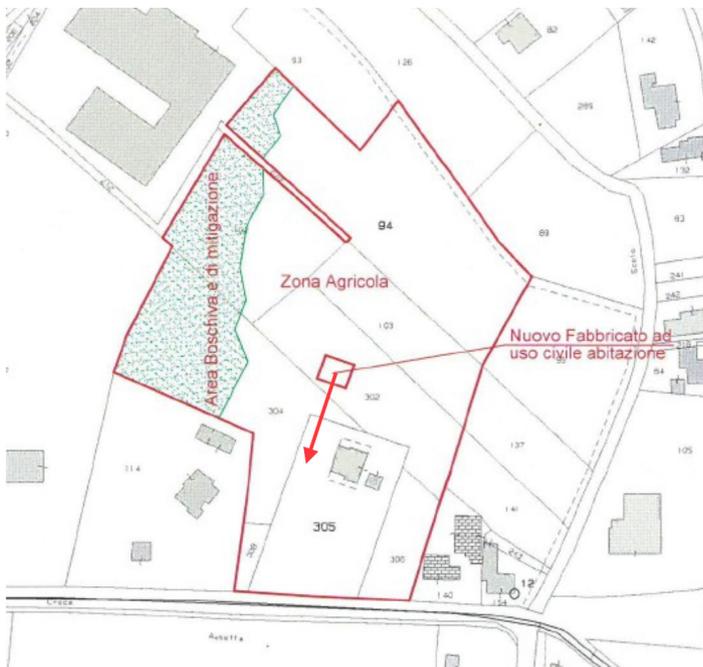
Cavejastudio Architetti

Arch. F. Pambianco



 NUOVA PROPOSTA (FUORI DAL PSC)

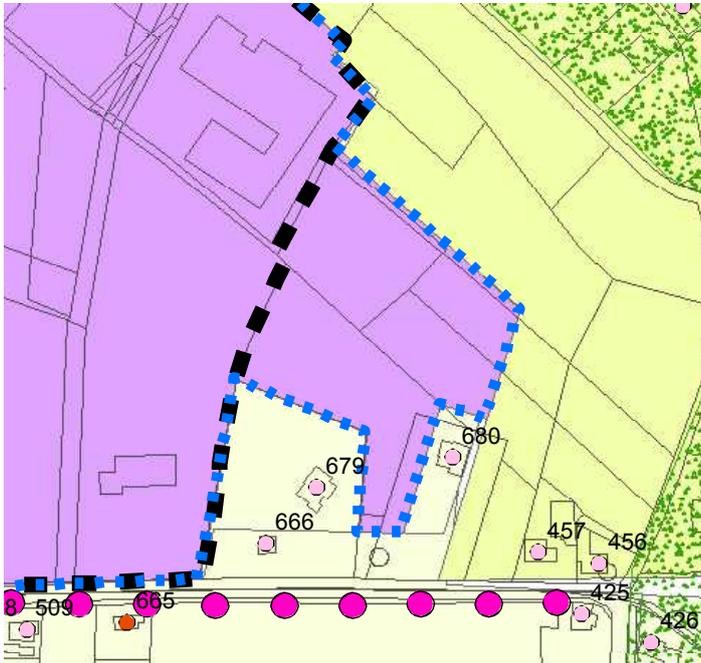
Estratto di Atto d'Indirizzo L.R. 24/2017
Approvazione delle proposte pervenute



Estratto di Scheda di valutazione prot. 19332
del 01/12/17, proponente: Monti Massimo.
Stralcio schema di massima della proposta

Cavejastudio Architetti

Arch. F. Pambianco



Estratto del RUE - 3 Variante - Tavola 1.a

 A13a: Sub ambiti per attività produttive e terziarie di completamento



Estratto del RUE - 3 Variante - Tavola 2.a
Ambito riclassificato da "Aree specializzate per attività produttive esistenti A.13" ad "Ambito agricolo periurbano A-20"

 Tessuti residenziali e tessuti specializzati produttivi
 Ambiti agricoli periurbani (art. A-20)

RELAZIONE TECNICA

Scheda dell'Atto di indirizzo n.25 - Prescrizioni

L'intervento in oggetto è realizzabile ai sensi dell'Art. 4 della LR 24/2017 il quale stabilisce che il Comune attraverso l'atto di indirizzo può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La Delibera del Consiglio Comunale n.72 del 28/11/2018 ha approvato la proposta del Sig. Monti Massimo definendo la Scheda dell'Atto di indirizzo n.25 che interessa l'area di sua proprietà identificata dai seguenti estremi catastali: Foglio 16 - Particelle 102, 103, 302, 304.

Così, vista la richiesta di eliminare la previsione A13a esistente che interessa l'area di proprietà del Sig. Monti e considerata l'opportunità di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale nello spirito della LR 24/17, il Comune ha ammesso quanto segue: *"a fronte della desigillazione del terreno (utilizzato come ex rottamaio) da destinare all'uso agricolo e/o verde privato e della realizzazione di una barriera verde con doppio filare a mitigazione dell'area produttiva esistente posta a confine, è prevista la possibilità di realizzare in prossimità dell'area di pertinenza dell'edificio esistente un edificio con superficie lorda massima di 120 mq. Le caratteristiche dell'edificio dovranno seguire quanto previsto dal RUE per il territorio rurale. Dovrà essere mantenuto un unico accesso carrabile sulla Via Prati."* (Estratto da Scheda di valutazione prot. 19332 del 01/12/17).

Ulteriori prescrizioni della scheda sono: la verifica degli allacci reti sotto servizi e del loro stato qualitativo e quantitativo, la redazione del permesso di costruire ai sensi della normativa edilizia regionale vigente (LR 15/17) utilizzando le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui alla DGR n.922 del 28/06/2017, la monetizzazione immediata degli standard a stipula della convenzione urbanistica, la salvaguardia attuazione fino all'approvazione della variante al PSC adottata.

RISPETTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME (ai sensi del RUE vigente art. 4.9) :

DOTAZIONI TERRITORIALI	USO	PARAMETRO STANDARD	RICHIESTI	PROGETTO
	A1 – Residenza	Per PUA		
Verde		V= 16mq ogni 100 mq di SL	19,2 mq	Da monetizzare
Parcheggi		P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 16 mq ogni 100 mq di SL	24 mq	Da monetizzare
Pista ciclabile		6m ogni 100 mq di SL	7,2 ml	Da monetizzare
Viabilità				

Estratto da Scheda di valutazione prot. 19332 del 01/12/17

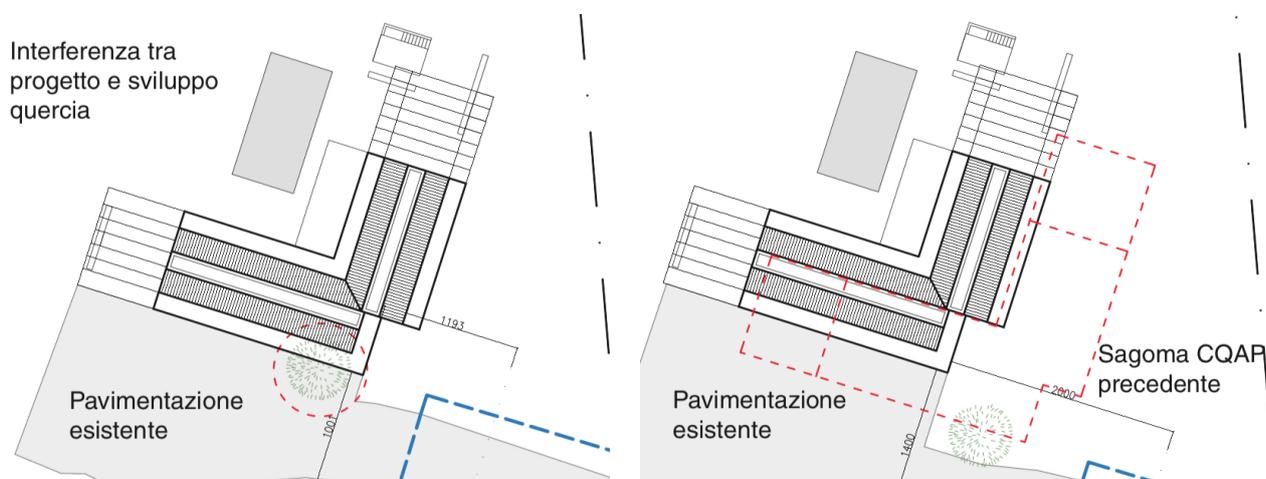
POTENZIALITA' EDIFICATORIA ATTESA:

Potenzialità edificatoria	SL residenziale	SL residenziale	SL residenziale
	Richiesta	Assegnata	Indice
	120 mq	120 mq	/
Totale	120 mq	120 mq	

Estratto da Scheda di valutazione prot. 19332 del 01/12/17

Riepilogo pareri preventivi CQAP

Il primo parere preventivo in merito all'intervento in oggetto è stato richiesto alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) in data 26/02/2021. La commissione, riunita nella seduta n.25 del 02/03/2021, si è espressa in merito con parere non favorevole a causa delle altezze troppo elevate della sagoma del progetto. Accolte le osservazioni della CQAP, si è poi provveduto a modificare il progetto riducendone l'altezza e in data 12/03/2021 è stato richiesto il riesame del parere preventivo del progetto così modificato. La CQAP, riunita nella seduta n.26 del 23/03/2021, si è dunque espressa in merito con parere favorevole comunicando l'esito tramite il Fascicolo 2021/06-03/59 prot. n. 6224. Infine, successivamente a quest'ultimo parere favorevole, è stato comunicato alla CQAP in data 08/06/2021 lo spostamento verso nord-ovest dell'intera sagoma di progetto (che rimane immutato) a causa dell'interferenza della vecchia sagoma di progetto con una quercia esistente non removibile.



Cavejastudio Architetti

Arch. F. Pambianco

Inserimento paesaggistico nel territorio rurale (Appendice D del RUE, Art. D.1 comma 3)

L'intervento in oggetto è stato concepito con la precisa volontà di costruire un manufatto che ben si inserisse nel contesto rurale senza però tralasciare la sua impronta contemporanea. Si ritiene che la maniera più consona per intervenire in un contesto sia leggerne i caratteri, definire quali siano le persistenze e gli elementi connotativi del territorio e infine trasferire in azioni progettuali tutti questi riferimenti.

Il paesaggio rurale negli ultimi 60 anni è stato oggetto di profonde trasformazioni che hanno interessato soprattutto l'assetto del paesaggio coltivato e in concomitanza anche l'assetto insediativo ha subito un'importante evoluzione. Il territorio ha accolto l'edificazione di nuovi insediamenti con caratteristiche funzionali incongrue quali comparti residenziali e attività produttive dal carattere isolato. Questo processo, stratificato nel tempo, ha completamente dimenticato le logiche insediative del territorio e privilegiato quasi esclusivamente le esigenze sorte dalle produzioni aziendali. Tale atteggiamento ha comportato una forte alterazione dei caratteri del paesaggio rurale e il lento processo di eliminazione dei suoi caratteri strutturanti. Il risultato è stato una sempre maggior omogeneizzazione con i margini dell'urbanizzato che ha determinato una sempre maggior perdita dei segni, della tradizione e della memoria legata al mondo agricolo.

Questa sintetica lettura delle modificazioni del territorio agricolo trova un esempio preciso nel lotto in cui stiamo intervenendo. L'area oggetto di intervento dal punto di vista insediativo si confronta con 3 macroelementi: ad ovest con un sito produttivo dal forte impatto ambientale, a nord-est si apre alla campagna e si confronta in lontananza con le anse sinuose del torrente bevano e a sud si relaziona con la presenza di due edifici residenziali. Date queste premesse l'intervento non si qualifica come una semplice costruzione di un edificio residenziale ma vuole inserirsi nella tradizione locale pur contribuendo a costruire un nuovo paesaggio rurale contemporaneo. In questo territorio di pianura, dove l'orizzonte piatto è il segno distintivo, la vista sul paesaggio rurale è aperta e i suoi punti di riferimento, che sono contemporaneamente anche i suoi principi fondativi, sono l'edificazione e la vegetazione. Contesto, Edifici e Spazio aperto sono i tre macro elementi che hanno guidato la progettazione e nell'affrontare l'intervento sono stati attentamente seguiti i criteri di inserimento paesaggistico nel territorio rurale definiti dall'Appendice D del RUE, Art. D.1 comma 3.

In particolare:

- 1) il sedime è stato attentamente definito rispetto all'ambiente naturale circostante e sulla base dell'orientamento solare, inoltre la localizzazione dell'intervento è stata definita in relazione agli edifici esistenti privilegiando un rapporto di vicinanza anche raccomandato dalle prescrizioni dell'accordo operativo;
- 2) le scelte dei colori, dei materiali e di alcuni elementi connotativi della memoria quali la pendenza del falde del tetto sono state fatte nel rispetto della tradizione locale come prescritto dall'Appendice D del RUE, Art. D.1 comma 3;
- 3) il progetto del verde, ad opera di un tecnico agronomo, è stato definito nel rispetto dell'apposito regolamento per quanto riguarda le modalità di piantumazione e la scelta delle specie da utilizzare, inoltre, come prescritto dall'Appendice D, la localizzazione delle nuove piantumazioni è stata effettuata con l'obiettivo di mitigare l'impatto visivo dell'intervento dall'esterno.

Cavejastudio Architetti

Arch. F. Pambianco

La nuova costruzione è stata ubicata in prossimità dell'edificio residenziale esistente per evitare l'effetto di "edificio isolato" e costruire un'ideale area cortilizia con l'obiettivo di ottenere così una densificazione del tessuto del costruito. Lo sviluppo planimetrico del nuovo edificio prevede la conformazione ad L che persegue due finalità: costruire un nuovo "cortile" della residenza e contestualmente ridurre l'impatto visivo dell'edificio. Questo nuovo spazio aperto sulla campagna viene definito e rafforzato con la realizzazione di una barriera verde che si configura come un elemento del paesaggio che rimanda alla tradizione agricola locale (filari di alberi, siepi, boschetti ecc...) e svolge la funzione di mitigazione dell'insediamento produttivo richiesta dalle prescrizioni. La riduzione dell'impatto visivo e l'inserimento più armonioso nel contesto sono stati perseguiti oltre che con l'impianto planimetrico anche con la costruzione alle estremità delle due ali dell'edificio di due strutture ombreggianti che fungono da elementi di transizione dall'edificio allo spazio aperto.

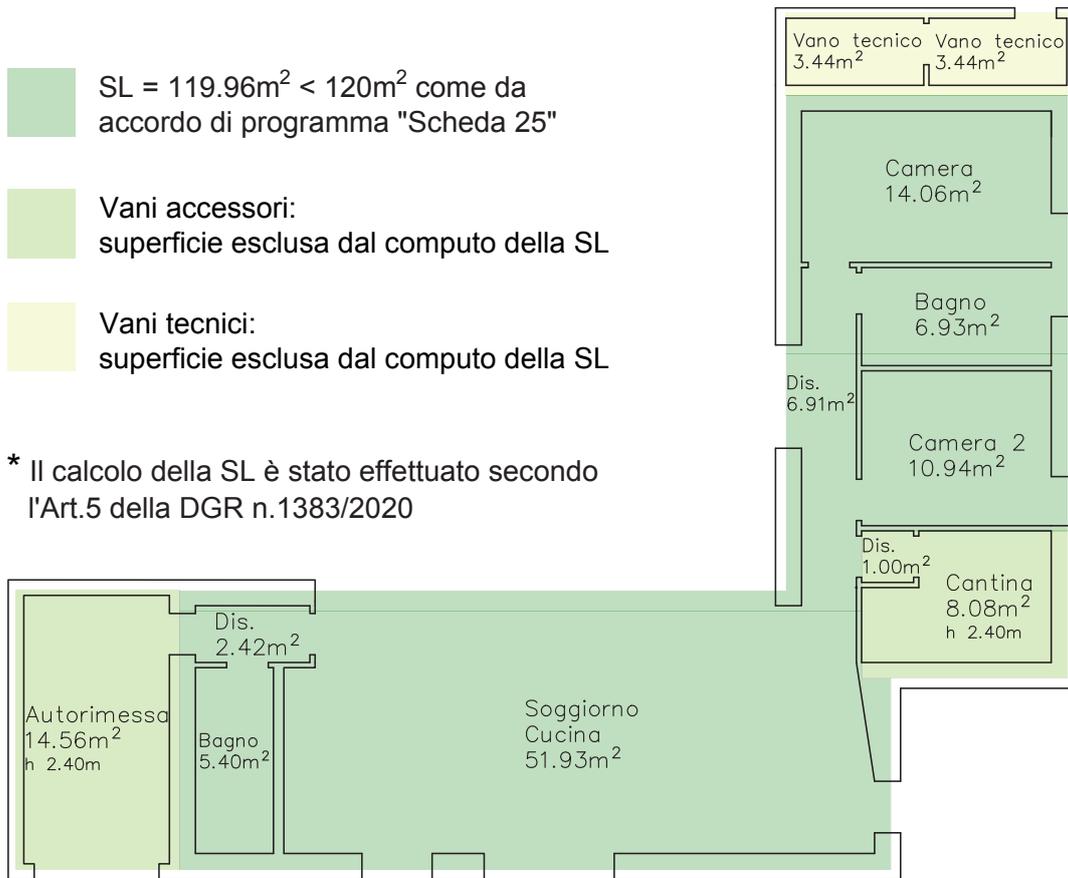
La scelta dei materiali, nel solco della tradizione, rafforza il legame con l'ambiente agricolo: intonaco a calce dalle tonalità chiare e dalla tessitura disomogenea, pietra locale per il rivestimento dei setti murari che delimitano le aree delle strutture ombreggianti, pavimentazione esterna in cotto. Una particolare attenzione è stata riservata alla sezione dell'edificio e al materiale della copertura. L'intervento in questo caso è volutamente contemporaneo ma allo stesso tempo fortemente radicato nel territorio: le falde riprendono la pendenza tipica dei tetti delle zone rurali e il rivestimento in grandi tavelle in cotto si inserisce coerentemente nel paesaggio agricolo. Il risultato è un intervento che si articola su più fronti e interpreta il nuovo insediamento come un organismo complesso che si costruisce attraverso la lettura del territorio e della sua memoria con la finalità di ricucire un brano di campagna in un processo virtuoso di riqualificazione ambientale.

Analisi delle superfici di progetto

Nel rispetto delle prescrizioni della Scheda dell'atto di indirizzo si è proceduto alla progettazione di una casa unifamiliare con superficie lorda massima di 120 mq che mantiene un unico accesso carrabile già esistente su Via Prati n.1836. Considerata l'esigua metratura edificabile rispetto alle dimensioni del lotto e dell'area verde su cui insiste, nel progettare l'edificio si è optato per una composizione planimetrica aperta verso l'esterno che fosse in grado di integrare in un unico e coerente disegno gli spazi aperti del progetto con quelli costituenti superficie lorda. La pianta ad "L" dell'edificio è funzionale a questo discorso in quanto suddivide la metratura a disposizione in due ali dalla larghezza ridotta per preferire un maggiore sviluppo in lunghezza delle stesse, andando così a definire uno spazio cortilizio più ampio e, in generale, un disegno planimetrico maggiormente in grado di abbracciare e quindi riqualificare lo spazio esterno. Nel progettare l'edificio e la sua distribuzione interna si sono scelti i punti in cui fosse più opportuno collocare i vani tecnici e gli ambienti che costituiscono superficie accessoria. Tali punti sono stati individuati nelle estremità di entrambe le ali (dove sono stati collocati i vani tecnici e l'autorimessa) e nel punto in cui le due ali si incontrano in modo tale da distanziare ulteriormente zona giorno e zona notte, qui è stato collocato un vano accessorio ad uso cantina di altezza strutturale 240cm e appositamente disimpegnato come da normativa (vedi RUE Forlimpopoli e DTU). Si riporta qui di seguito uno schema delle superfici a dimostrazione del rispetto della prescrizione sulla superficie lorda massima. Il calcolo della SL è stato effettuato secondo l'Art.5 della DGR n.1383/2020, dunque non considerando lo spessore murario eccedente i 30 cm. Vani tecnici e vani accessori sono stati esclusi dal computo della SL come previsto dalla DGR n.922/2017.

Cavejastudio Architetti

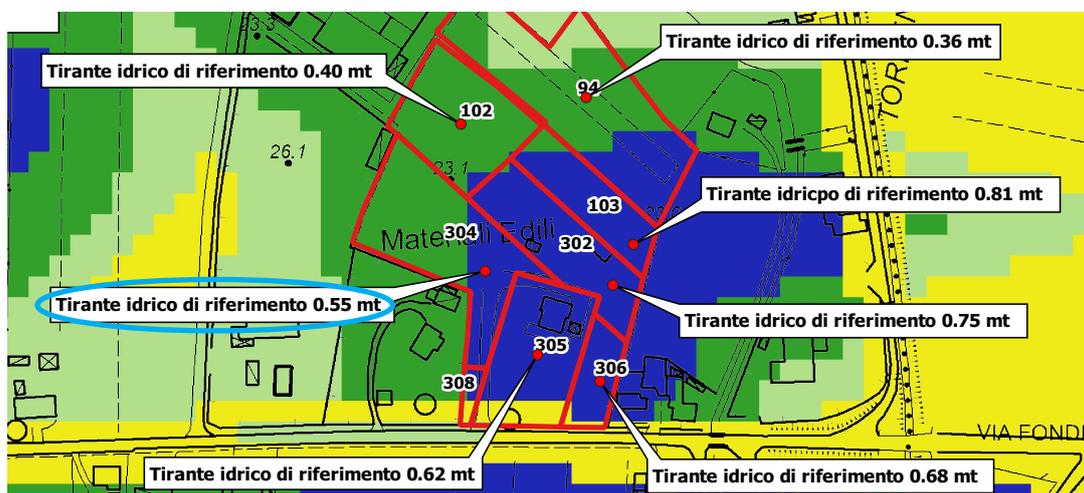
Arch. F. Pambianco



Descrizione dell'intervento

L'intervento in oggetto si configura come una nuova costruzione di un piano fuori terra collocata all'interno dell'area di proprietà del Sig. Monti che è già predisposta di accesso carrabile su Via Prati (che viene mantenuto come unico accesso come da prescrizioni) e di pavimentazione esterna che dall'accesso carrabile conduce all'unità immobiliare esistente e poi fino all'area in cui sorgerà il nuovo edificio residenziale oggetto d'intervento.

Nel progettare il nuovo edificio come prima cosa si è tenuto conto del tirante idrico di riferimento dell'area, infatti poichè nel punto in cui sorgerà l'edificio il tirante idrico misura 0,55mt, si è impostato il piano di calpestio del piano terra di progetto al di sopra di quest'ultimo, precisamente a 0,65mt.



Cavejastudio Architetti

Arch. F. Pambianco

Il nuovo edificio sarà costruito nel rispetto delle distanze minime previste dai vari regolamenti, nella fatti specie sarà distante più di 10 metri dai rispettivi fronti prospicienti dell'edificio esistente e, inoltre, sarà abbondantemente oltre il limite della fascia di rispetto ricadente sull'area, ai sensi dell'Art. 141 D.Lgs 42/2004.

Dal punto di vista compositivo l'edificio presenta una pianta a "L" che si sviluppa lungo due assi ortogonali fra loro nel cui punto di incontro è posto l'ingresso e lungo i quali si susseguono i vari ambienti del progetto. Questo sviluppo planimetrico permette di ottenere, nella parte concava della "L", uno spazio esterno pavimentato in cui sono presenti: spazi verdi, sedute e una piscina privata. Questo luogo, protetto alla vista da due lati dall'edificio e dagli altri due da alberature, si configura come una sorta di corte aperta verso la natura.

La distribuzione interna, coerentemente al criterio compositivo planimetrico, è suddivisa in zona giorno e zona notte seguendo i due assi ortogonali di progetto. Nel braccio in cui è posto l'ingresso (asse est-ovest) è collocata la zona giorno mentre nell'altro (asse nord-sud) la zona notte. Nelle estremità di entrambi i lati della "L", quindi opportunamente distanziati dall'ingresso principale, sono collocati spazi di servizio a cui si accede dall'esterno, come l'autorimessa e i vani tecnici, e infine ognuno dei bracci termina con una struttura esterna ombreggiante che media fra lo spazio interno e lo spazio esterno. Una di queste, quella posta vicino all'autorimessa, contiene i posti auto esterni pavimentati in modo semi permeabile e opportunamente schermati alla vista tramite apposite alberature.

L'ingresso principale da sulla zona giorno che è costituita da un grande open-space con soggiorno cucina che si apre tramite un'ampia vetrata verso la corte interna andando a costituire un continuum con lo spazio esterno. Da questo ambiente, tramite apposito disimpegno, si può accedere ad un bagno e infine all'autorimessa. Mentre nel lato che ospita la zona notte un disimpegno conduce alle camere, al bagno principale e alla cantina, ulteriormente disimpegnata.

In merito alle finestrate va evidenziato che un punto fondamentale nello sviluppo del progetto è rappresentato dai due lucernai continui che percorrono rispettivamente entrambi i lati della "L" e forniscono ulteriore luce agli ambienti principali. Questi lucernai, posti uno per ogni lato dell'edificio, seguono gli assi geometrici e quindi si collocano nel centro di ciascun braccio che rappresenta anche il punto più alto in virtù della copertura a capanna.

La copertura di ciascun braccio, infatti, si configura come una copertura a capanna in cui alle falde è interposto il suddetto lucernaio che svetta rispetto ad esse di circa 70cm. Nel rispetto dell'Appendice D del RUE, Art. D.1 comma 3, le falde di copertura sono inclinate come da tradizione del 30%, e una di esse (quella maggiormente esposta a sud) prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici. In merito alla sagoma della copertura ci preme ricordare che essa è stata modificata seguendo i pareri preventivi della CQAP fino all'ottenimento di parere favorevole.

L'edificio sarà realizzato con una struttura intelaiata in CLS con murature esterne di tamponamento in calcestruzzo cellulare monostrato ad elevate prestazioni termiche. Su tutto il perimetro della casa è stato previsto un marciapiede pavimentato coperto da una pensilina aggettante che corre intorno a tutto l'edificio andando a schermare le finestrate verticali dai raggi del sole quando quest'ultimo è più alto e caldo.

Tabelle delle superfici di progetto e verifiche dei rapporti aereoilluminanti

Tabella superfici			
Ambiente	mq	% SU	mq
Autorimessa	14,56	60	8,74
Disimpegno	2,42	100	2,42
Bagno	5,40	100	5,40
Soggiorno / Cucina	51,93	100	51,93
Disimpegno	6,91	100	6,91
Disimpegno cantina	1,00	60	0,60
Cantina	7,98	60	4,85
Camera 2	10,94	100	10,94
Bagno	6,93	100	6,93
Camera	14,06	100	14,06
Vano tecnico	3,44	0	0
Vano tecnico	3,44	0	0
TOTALE			112,78

Tabella rapporti aereoilluminanti		RA	RI
ambiente	mq	>0,125	>0,125
Soggiorno/Cucina	51,93	0,36	0,58
Camera	14,06	0,17	0,17
Camera 2	10,94	0,13	0,13
Bagno	6,93	0,34	0,34

Cavejastudio Architetti

Arch. F. Pambianco

Report dei calcoli geometrici e verifiche degli indici

SF del Lotto = 10.350 mq

SC TOTALE = Su + 60% Sa = 112,78 mq

SL = 119,96 mq < 120 mq*

*come da prescrizioni Scheda n.25 prot. 19332/17

H max fronte = 3,08 m < 7 m verificato

Superficie permeabile = SP = 8.420,92 mq

12,5% di SF = 1.293,75 mq < 8.420,92 mq

SP > 12,5% di SF verificato

Indice di Visuale libera = Ivl = d/Hf = 0,5

d = distanza minima pareti edificio prospiciente = 13,96 ml

Hf = Altezza massima fronte = 3,08 m

Ivl = 13,96 / 3,08 = 4,53 > 0,5 verificato

Calcolo del contributo di costruzione

Il calcolo del contributo di costruzione comprensivo di: contributo straordinario, oneri di urbanizzazione, monetizzazioni delle dotazioni territoriali e oneri di costruzione è riportato nell'apposita relazione denominata "Prospetto di calcolo del contributo di costruzione" che si allega alla presente pratica.

Altri tecnici incaricati

Per quanto riguarda lo studio dell'impianto termotecnico si rimanda all'apposita relazione sviluppata e firmata dal Per. Ind. Bondi Mirco, allegata alla presente pratica edilizia

Per quanto riguarda la parte strutturale si rimanda all'apposita relazione sviluppata e firmata dal Ing. Cipressi Alberto allegata alla presente pratica edilizia

Si assicura fin da ora che nella realizzazione delle opere elaborate, saranno seguiti i dettami di Legge vigente in materia edilizia e che nella esecuzione dei lavori saranno adottati i principi della buona regola d'arte.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento qualora si rendesse necessario.

Forlì, 25/11/2021
(documento firmato digitalmente)

www.cavejastudio.com | f.pambianco@cavejastudio.com

Il Tecnico
Arch. Filippo Pambianco

M. +39 338 2816649