

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

La seguente relazione è redatta per descrivere l'intervento riguardante il progetto per la richiesta di approvazione di un Piano di Utilizzo per la Ristrutturazione di una porzione di fabbricato ad uso ricovero macchine agricole a ricavo di due civili abitazioni e costruzione di nuovo fabbricato di tipo bifamiliare ad uso residenziale su lotto di terreno il tutto sito nel Comune di Ferrara, Località Aguscello, Via Ricciarelli 217, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 258, Mappale 282, classificato nel P.R.G./V. del Comune di Ferrara nella zona B5.3 e di Proprietà del Signor Pocaterra Fabio.

L'area sulla quale si dovrà intervenire è di circa mq 1.070,00 ove attualmente insiste un fabbricato ad uso ricovero macchine agricole ed un piccolo fabbricato ad uso pollaio; nel primo dei suddetti immobili si procederà con un intervento di ristrutturazione a ricavo di due unità immobiliari ad uso residenziale, ovvero nella porzione denominata e contraddistinta con il numero tre si ricaverà una villetta composta da: ingresso su soggiorno/pranzo, una cucina abitabile con dispensa, un disimpegno, un antibagno, un bagno ed un vano scala per accedere al reparto notte al piano primo dove troviamo tre vani letto di cui uno provvisto di guardaroba, un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno.

Nella villetta contrassegnata con il numero quattro, al piano terra insiste un soggiorno pranzo con angolo cottura, un disimpegno, un bagno ed un vano scala; al piano primo sempre della villetta esposta con il numero quattro si realizzeranno tre camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio ed un servizio igienico.

Entrambe le unità tre e quattro godranno di aree verdi esclusive e saranno dotate di tettoie in legno realizzate in edilizia libera di mq. 15,00 ognuna.

Dal suddetto fabbricato adibito a ricovero macchine agricole si ricaverà una volumetria in quanto provvisto di tettoia in aderenza da demolire al fine di utilizzarla per la

nuova costruzione attigua; verrà demolito anche il fabbricato ad uso pollaio a ricavo di ulteriore volume.

Il lotto di terreno per conformazione e normative tecniche permette di ricavare un fabbricato ad uso residenziale di tipo bifamiliare, infatti a sfruttamento dei volumi suddetti come indicato nella tabella della tavola numero due si otterranno le villette numero uno e due.

L' unità immobiliare contrassegnata con il numero uno sarà costruita nel seguente modo: al piano terra verrà ricavato un pranzo/soggiorno confinante con un disimpegno che dà accesso al bagno ed al vano scala; al piano primo troviamo due vani letto, uno studio, un disimpegno ed un servizio igienico; la villetta denominata due essendo simmetrica alla numero uno avrà le stesse caratteristiche.

Anche le villette numero "uno e due" avranno a disposizione un' area verde di proprietà esclusiva con tettoie in legno realizzate sempre in edilizia libera di mq. 15,00 ognuna.

Di quanto sopra descritto si allega documentazione progettuale e fotografica ove si evince che le volumetrie attuali permettano la ristrutturazione del fabbricato esistente e la costruzione del fabbricato di tipo bifamiliare di nuova costruzione.

Per l' ultimo immobile citato ripeto si procederà alla demolizione e rimozione della tettoia e del pollaio esistenti per la successiva ricostruzione, mentre per le villette tre e quattro si rispetterà la plano-volumetria originaria.

Da documentazione Catastale e progettuale prodotta, si può notare che l' intero fabbricato da ristrutturare era originariamente composto da quattro vani, ovvero uno adibito a ricovero macchine agricole, uno a ricovero attrezzi agricoli, uno a officina e l' ultimo a cantina come identificato nella tavola numero quattro; esternamente il fabbricato da ristrutturare rispetta, come già citato precedentemente, la situazione attuale.

Saranno utilizzati solo materiali tipici della zona in entrambi i fabbricati, come mattoni faccia a vista e pareti tinteggiate con tinte classiche e intonacate con intonaco civile.

Il tetto sarà in legno con manto di copertura in coppi anticati nuovi o se possibile in base alle disponibilità del mercato coppi vecchi. Saranno inoltre utilizzati serramenti di legno sia internamente sia esternamente, in quest'ultimo caso saranno di tipo persiane ad ante.

Il nuovo fabbricato risulta posto su un' ampia corte sulla quale sarà costruito, sempre in forza alla normativa vigente posizionato ovviamente a distanze regolamentari sia dai fabbricati esistenti sia dai confini, e che soddisferà appunto il fabbisogno residenziale. Le distanze e le altezze saranno indicate in ogni suo dettaglio nelle tavole di progetto numero 2, 5 e 7.

Il nuovo fabbricato riprende come tipologia quella dell'abitazione descritta da ristrutturare.

Le dimensioni plano-volumetriche sono state fornite e calcolate da rilievo effettuato in loco e da documentazione catastale quali schede planimetriche ed Estratto di Mappa Catastale; inoltre i progetti per la ristrutturazione e la nuova costruzione vengono supportati da ampia documentazione fotografica allegata alla presente pratica, ove si evince l'ingombro dei fabbricati in quanto i basamenti e le murature sono ancora presenti sul posto.

In loco sono state effettuate anche delle prove geologiche e fonometriche che hanno fornito buoni risultati.

Questa richiesta di approvazione del Piano di Utilizzo ha già ottenuto pareri favorevoli verbali da parte di Enel, HERA Rete Idrica ed HERA Rete Gas; per quanto riguarda la rete fognaria sarà il Comune di Ferrara presso l' Ufficio Ambiente a concedere

l'autorizzazione in quanto è stata prevista una fitodepurazione come si evince dalla tavola numero 9 e da relazione allegata.

Sarà progettata una recinzione che andrà a circondare la corte da destinare ai fabbricati e costituita nella parte frontale di accesso da un muretto in faccia vista e da una siepe posta all' interno della corte, mentre nella parte retrostante e lateralmente verrà realizzato un cordolo in cemento con sovrastanti paletti in ferro zincati e collegati da rete a maglie zincata e plastificata di colore verde. I cancelli pedonale e carrabile saranno in ferro stampato, zincati e verniciati con colore apposito grigio antracite.

Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con elementi di cemento autobloccante tipo anticato per quanto concerne quelle carrabili, mentre quelle pedonali in tavole vecchie se reperibili sul mercato o nuove di tipo anticato.

Gli interventi sopra descritti di ristrutturazione e di nuova costruzione andranno sicuramente a migliorare ed a riqualificare la zona, senza deturpare nulla ma arricchendola architettonicamente.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle tavole di progetto.

Ferrara, li

IL PROGETTISTA

Geom. Manfredini Mirko