

RELAZIONE TECNICA

FINALIZZATA ALLA VALUTAZIONE DEGLI
EFFETTI PAESAGGISTICI
E DEFINIZIONE DELLE
CARATTERISTICHE PROGETTUALI
DELL'INTERVENTO

Richiedente: **Associazione Civile Casa del Popolo "Rinascita" Cafaggio**

Oggetto: **Piano di recupero di una porzione di un fabbricato ad uso Circolo Ricreativo**

Ubicazione: **via del ferro 22 e 24 – 59100 Prato (PO)**

Progettisti: **Geom. Rindi Roberto; Ing. Giancarlo Ricci**

Il sottoscritto **Geom. Roberto Rindi**, iscritto all'Albo del Collegio Dei Geometri della Provincia di Prato con il n.83, con studio a Prato, Via Della Goraccia n.34, unitamente all'**Ing. Giancarlo Ricci**, iscritto al n.190 dell'Ordine degli Ingegneri di Prato, con studio in Prato, Via Marco Roncioni n.117/e, in qualità di progettisti delle opere previste sulla in oggetto, **ai fini di una "Relazione sulla valutazione degli effetti paesaggistici ed alla definizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento"**,
espongono quanto segue:

1. Identificazione dell'immobile ed ubicazione.

L'immobile oggetto di richiesta del **PIANO DI RECUPERO** è situato in Comune Di Prato (PO) via del Ferro n.c.22 e 24 ed è costituito da un'unica unità immobiliare con tipologia a "terratetto" disposta su due piani e costituita da tre corpi di fabbrica con altezze diverse oltre ad un ampio resede tergale, di proprietà dell'Associazione civile CASA DEL POPOLO "RINASCITA" CAFAGGIO, rappresentata dal proprio Presidente, il Sig. Nannetti Carlo Alberto. All'Ufficio del Territorio di Prato, l'immobile è identificato sul Foglio 82, della Particella n.154 subalterno 500 e Particella n.985.

2. Riferimenti Urbanistici e regolamentari.

L'area oggetto degli interventi per cui si predispone il "Piano di Recupero" è urbanisticamente inquadrata nel seguente modo:

- **UTOE/UMI:** 21 / 21_5
- **Sub-Sistema:** Rc-c / R2 ed L4

Gli interventi proposti interessano immobili soggetti ai seguenti vincoli o limitazioni:

- **Parte III – Tit. I D.Lgs 42/2004** (beni paesaggistici e ambientali)
- **Parte III – Tit. I D.Lgs 42/2004** (beni tutelati per legge – 142)
- **Rispetto pozzi** (D.Lgs 152/2006)

3. Cronologia degli atti abilitativi.

Per quanto riguarda la Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni il fabbricato, è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente a tale data è stato oggetto delle seguenti concessioni ed autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia n°ST-483-1986** del **05/06/1986**, Prot.**44558**, rilasciata il **26/01/1987**, ritirata il **07/02/1987**
- **Concessione Edilizia n°02-448-1993** del **12/06/1993**, Prot.**29939**, rilasciata il **25/09/1997**, ritirata il **04/10/1997**
- **Concessione Edilizia n°02-870-1998** del **12/11/1998**, Prot.**84911**, rilasciata il **06/08/1999**, ritirata il **01/09/1999**
- **Certificato di Agibilità ABAG-69531-1999**, Prot.**69531**, richiesta il **27/10/1999**, rilasciata **20/12/1999**
- **D.I.A.E. PE-1753-2002**, Prot.**37967** del **19/06/2002**
- **D.I.A.E. PE-1601-2004**, Prot.**41895** del **01/07/2004**

CARATTERISTICHE PROGETTUALI

4. Tipologia dell'opera e dell'intervento.

L'immobile è parte integrante del complesso del **circolo ricreativo A.R.C.I.** ivi esistente, costituendone una porzione, mentre la parte del complesso che non è oggetto dell'intervento proposto, ma che sostanzialmente, essendo un tutt'uno con l'edificio in oggetto, rientra nelle considerazioni da prendere del presente "Piano di Recupero", individuata dai civici n. 24a e 24b, viene inserita dal vigente **R.U.** nel sub-sistema **L4** "*i centri civici*" a *destinazione d'uso Sr* (*Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, discoteche, centri polivalenti, mense*).

La porzione del Complesso edilizio in esame si sviluppa al suo interno con i vani a destinazione d'uso che sono a servizio di quelli del corpo principale, cioè del **Bar** e della **sala Ristorante del Circolo Ricreativo**, tra i quali la **Cucina**, i **Servizi igienici** (tra i quali quelli per i portatori di handicap) ed un **disimpegno** comune sia ai **Servizi Igienici** che alla **Cucina** che al **Bar**, al **Piano terra**. Anche le **due scale interne** per accedere al **Primo piano** ricadono nell'**area oggetto di intervento**. Al **piano primo** sono presenti **due sale ricreative**, uno **spogliatoio**, ed un **ripostiglio** oltre ad una **grande sala polifunzionale**.

I locali posti al **piano terra** presentano, allo stato attuale, una **grave problematica di distribuzione interna** e di **promiscuità** anche a **livello igienico e funzionale**, in quanto l'unico **Disimpegno** esistente è comune sia ai **Servizi Igienici** che alla **Cucina** che al **Bar** ed alla **Sala ristorazione**, pertanto gli avventori del **Bar** o della **Sala Ristorazione** che vogliono raggiungere i **Servizi Igienici** "*devono condividere il loro percorso*" con i *Camerieri* che trasportano le *vivande ed i cibi* dalla **Cucina** verso la **Sala ristorazione** o viceversa.

Inoltre il **solaio del soffitto della Cucina** esistente, in legno, risulta ormai **vetusto e lesionato**, e presenta una **struttura portante composita** (mista acciaio e legno) probabilmente anche non rispettosa delle ultime **normative sulla staticità degli edifici**. Le **due rampe di scale** per accedere dal **piano terra al piano primo**, l'una dal suddetto **disimpegno dei Bagni** e l'altra dal **Bar**, presentano entrambe dimensionamenti e **rapporti alzata/pedata non conformi** ai quelli prescritti dal **regolamento comunale** in riferimento alla **Legge 13/89 (DPR 380/2001)**, per quanto riguarda i **locali pubblici**. Tutto ciò limita fortemente la **fruibilità delle sale ricreative** poste al **piano primo**, che dovrebbero invece rappresentare il **fulcro dell'attività del Circolo ricreativo** (vedi allegato "Rassegna Stampa Attività del Circolo Ricreativo A.R.C.I. Cafaggio). Al **piano primo** poi, esclusa la **grande Sala polifunzionale**, ci sono **gravi problemi** da parte degli avventori per la **fruibilità** delle altre **due sale più piccole**, dei **bagni** e dello **spogliatoio**, dovuti anche questi ad un ulteriore **dislivello del piano di calpestio interno** che è superabile solo attraverso una **ulteriore piccola rampa di scale**.

Le **due sale più piccole** inoltre necessitano di una **revisione delle aperture esterne** in quanto non risultano verificati correttamente i **rapporti aereo-illuminanti**. Infine la **copertura** delle due **sale piccole**, avente struttura in legno e controsoffittatura interna, **necessita di interventi di risanamento e/o ricostruzione** in quanto le **altezze interne** non rispettano i vigenti requisiti **igienico sanitari** imposti dal **regolamento edilizio comunale**.

Pertanto da un'analisi igienico-funzionale del fabbricato si può ritenere **auspicabile** un eventuale **ripristino delle normali condizioni igieniche e statiche** che comunque comporterebbe una metodologia di intervento che obbligatoriamente (per aspetti anche puramente normativi inderogabili) va oltre la categoria di intervento prescritta.

Quanto alla matrice "**c**" (**residenziale tradizionale**) è da evidenziare il fatto che il tipo di intervento proposto, trattandosi di una porzione di edificio che si trova "**a cavallo**" tra **matrice residenziale tradizionale "c"** (della quale a però perso da decenni la destinazione d'uso) e la **categoria "Sr"** (**Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, discoteche, centri polivalenti, mense**) ha ormai **perduto la connotazione residenziale** della quale verranno comunque **rispettati gli aspetti**, di natura **tipologica, formale** e di **composizione materica** dell'edificio che si ritengono meritevoli di conservazione.

La **proposta progettuale** è quindi indirizzata, sia alla **tutela della testimonianza storica**, attraverso il **mantenimento dell'impronta planimetrica** originaria, ma anche alla possibilità di attribuire all'edificio una **idonea caratura strutturale e materica** per la **funzione sociale che riveste e che si intende di migliorare**, la quale risulta per altro, compatibile sia dal punto di vista contestuale che normativo.

Il **rialzamento in gronda**, non ha alcun fine speculativo, ma tale scelta è motivata in funzione dello **sviluppo delle attività** che vengono svolte all'interno del **Circolo Ricreativo** (vedi allegato "Rassegna Stampa Attività del Circolo Ricreativo A.R.C.I. Cafaggio), il quale, pur contando **locali** a disposizione al **piano primo**, questi ultimi **non risultano sfruttati**, in quanto **abbisognosi di opere che li adeguino alle vigenti normative** che vengono applicate nei **locali aperti al pubblico**.

Questa legittima aspettativa non può però essere attesa, stante la **consistenza volumetrica attuale** dell'immobile che, ancorché sottoposta ad intervento di **risanamento conservativo**, **non consentirebbe** comunque una **migliore fruizione dei locali** da parte degli avventori del **Circolo Ricreativo**.

La **proposta progettuale** che viene posta all'attenzione, consentirebbe invece, mediante un **leggero aumento di cubatura**, di *80 mc.* circa, di **uniformare il livello del piano di calpestio del piano primo** dove si potrebbero svolgere le maggiori attività del **circolo ricreativo**, portando l'**attuale quota di gronda al pari della gronda del fronte di tutti gli edifici di stessa tipologia adiacenti**, uniformando così anche esteriormente l'immobile al proprio contesto urbanistico.

In sintesi l'intervento proposto comporterebbe:

- La **demolizione del solaio interno al primo piano e la copertura dell'immobile e la loro ricostruzione** in modo da uniformare il livello del piano primo con l'intero complesso del circolo ricreativo, le modifiche comporteranno una migliore fruibilità da parte degli avventori del circolo alle sale ricreative poste al piano primo, tramite la **realizzazione di un più consono collegamento verticale (scala interna)** in sostituzione delle due attualmente esistenti e non conformi alle normative vigenti (L.13/89; DPR380/2001).
- L'intervento si propone inoltre di eliminare la promiscuità dell'attuale distribuzione interna, **separando il percorso esistente fra la sala ristorazione e la cucina, dal disimpegno che permette l'accesso ai servizi igienici dalla sala.**

La possibilità di deroga, la cui richiesta è evidentemente basata su **motivazioni di carattere sociale**, trova corrispondenza nell'**articolato normativo vigente**, rispetto alle condizioni imposte dall'**art.54 L.R. 1/2005**, per le quali **detta deroga è esercitabile**.

Si precisa inoltre che la realizzazione di un intervento di questo genere, **la cui natura ed il suo impatto, sono modesti**, determina una **reciproca utilità**, sia in termini di **corresponsione di un importante contributo di costruzione**, per il Comune, che per il Richiedente il quale ha così la possibilità di **risolvere le problematiche igienico-funzionali**.

EFFETTI PAESAGGISTICI

5. Contesto Paesaggistico dell'intervento.

L'immobile è posto nel Comune di Prato in Località Cafaggio ed è ubicato in un'area all'interno del centro abitato posta a confine con un'area a destinazione industriale-artigianale, priva com'è di significativi aspetti paesaggistici.

6. Morfologia del contesto paesaggistico.

L'area comprendente il fabbricato, è ubicata in zona pianeggiante. La zona in cui è compresa l'area in oggetto risulta compresa all'interno dell'area urbana e non è pertanto caratterizzata da particolari forme di vegetazione caratteristica al di là di quella del verde "urbano".

- Foto Aerea dell'area



8. Note descrittive dello stato attuale dell'immobile e dell'area tutelata.

“Stato attuale e Stato di conservazione dell'Immobile”

Allo stato attuale l'immobile pur lamentando le problematiche igienico-funzionali precedentemente indicate, risulta trovarsi in un buono stato di manutenzione generale, dato derivante anche dalle recenti opere edilizie effettuate sull'immobile con l'ultimo permesso risalente al 2004 (D.I.A.E. PE-1601-2004, Prot.41895 del 01/07/2004). Vi sono comunque alcune problematiche anche strutturali tali da non poter essere ignorate a lungo, vedi ad esempio la struttura promiscua del soffitto delle Cucine.

9. Descrizione dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera.

Il tutto come meglio descritto nel precedente paragrafo n.4 (vedi paragr. 4).

10. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera.

Ai fini dell'inserimento nel contesto paesaggistico, occorre puntualizzare che le opere previste non comporteranno modifiche sostanziali alle proporzioni ed al profilo dell'aggregato edilizio ed alla sistemazione dell'aggregato circostante, pertanto per una migliore descrizione di quanto sopra descritto si rimanda alla consultazione degli elaborati già allegati all'istanza ed ai nuovi elaborati tecnici allegati alla presente relazione.

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati all'Istanza.

I tecnici

Ass. Civile Casa del Popolo
"RINASCITA", CAFAGGIO
[Handwritten signature]

