

RZ 01

RELAZIONE TECNICA
RECUPERO CONSERVATIVO PER IL PARZIALE CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO DA PALESTRA A RESIDENZIALE
UBICAZIONE VIA ALESSANDRO FRANCHI 45/47

PROPRIETA'
SIMONE FROSINI
SIMONETTA BARTOLOZZI

PROGETTO
DOTT. ING. PAOLO NISTRI-DOTT. ARCH. BARNI F. MASSIMO

DESCRIZIONE GENERALE-QUADRO CONOSCITIVO

L'edificio oggetto di intervento, adesso destinato totalmente a palestra, presenta i classici connotati dell'edilizia pratese con fabbricato a pianta praticamente rettangolare e copertura voltata di luce pari a circa 20 ml.. Esso ricade in relazione all'attuale R.U. nel sub sistema R4 con tipo di intervento "dr" (demolizione e ricostruzione) secondo i seguenti parametri urbanistici:

H Max 9,50 – IF 3,00 – RC 30%.

Il vigente P.S. comprende il fabbricato tra le aree classificate "urbane" dallo Statuto del Territorio e lo pone soggetto a regime di salvaguardia quale complesso di archeologia industriale, a norma dell'art. 13 del P.S. stesso.

Gli elementi di invarianza che rilevano sono:

- i caratteri morfo-tipologici complessivi del tessuto edilizio;
- la connotazione stilistico architettonica;
- gli elementi decorativi artistici e architettonici;
- i materiali e le tecniche costruttive relative alle soluzioni di rilevante qualità strutturale, artistica e/o storica;
- gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti dei fabbricati con il tessuto edilizio in cui sono inseriti.

Quanto esposto determina di fatto una incompatibilità fra le previsioni del P.S. e le regole per gli usi e le modalità di intervento prescritte dal R.U. in quanto una eventuale sostituzione edilizia (pur prevista dal R.U.) sarebbe resa non possibile dal P.S. che, quale strumento sovraordinato e sopravvenuto, limita le possibilità di intervento a ristrutturazione con le caratteristiche prima enunciate (invarianza morfo-tipologica). Peraltro la previsione di ristrutturazione del fabbricato con l'ottenimento di 14 unità residenziali ha già ottenuto parere favorevole dalla IV Commissione Consiliare Permanente n° 4 in data 18.11.2015.

OBIETTIVI-TIPOLOGIA DI INTERVENTO

La soluzione adesso proposta persegue pienamente gli obiettivi tracciati dal P.S., dato che prevede il totale mantenimento delle caratteristiche del fabbricato con la previsione di 2 distinte UMI su altrettante porzioni di esso, delle quali una comporta lievi modifiche con cambio d'uso ad una unica unità residenziale,

mentre l'altra prevede la rivitalizzazione dell'attuale destinazione a palestra con opere principalmente di adeguamento tecnico ed impiantistico.

Tali trasformazioni risultano compatibili a quanto già attualmente previsto dal RU per le destinazioni d'uso, ma in conseguenza della tipologia dell'intervento "dr", che pur essendo non attuabile per quanto prima illustrato, obbliga ad un preventivo Piano Attuativo.

MODALITA' DI INTERVENTO

L'intervento è realizzato, come anticipato, tramite Piano Attuativo esteso all'intero fabbricato di proprietà dei richiedenti. La tavola "Usi del territorio e modalità di intervento" individua una zona di intervento più ampia di quella adesso interessata e coinvolge anche le proprietà limitrofe, ma lo stesso R.U. ammette *"un ambito di intervento inferiore [...] potrà essere motivatamente individuato dagli stessi proprietari proponenti attraverso un approfondito studio urbanistico dello stato di fatto esistente nel limitrofo ambito urbano che verifichi condizionamenti e le relazioni urbanistiche che si stabiliscono con l'area oggetto dell'intervento. Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione, dovrà dare atto che il Piano Attuativo disposto su un ambito inferiore a quello indicato dall'RU, rappresenta un accettabile inserimento urbanistico dell'intervento progettato e non pregiudica i possibili successivi interventi che dovranno essere attuati con altri Piani"*.

Posto che – come evidenziato – la competente Commissione Consiliare si è già favorevolmente espressa per un progetto relativo al medesimo ambito adesso proposto, risulta evidente che la sopravvenuta normativa di P.S. che impone l'invarianza morfo- tipologica del fabbricato nonché l'invarianza degli elementi fisici e visivi che lo caratterizzano nel contesto comporta di fatto un diverso disegno anche per i successivi interventi. E ciò non per la scelta degli attuali proponenti con un intervento limitato soltanto sul proprio fabbricato ma per la decisione dell'amministrazione che nei fatti indirizza in tal senso.

STANDARD

Il cambio di destinazione d'uso connesso all'intervento progettato è escluso dalla casistica dell'art. 32 del R.U., ed è pertanto verificato in base a quanto previsto dell'art. 10 del Piano delle Funzioni, che stabilisce:

- 1) la dotazione di parcheggi pubblici è richiesta quando il nuovo uso comporta una quantità di parcheggi superiore a 50,00 mq. rispetto alla destinazione originaria;
- 2) la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico per il commercio ovvero per i servizi sportivi deve essere pari a 40,00 mq./100,00 mq. di SUL;
- 3) la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, per la residenza, deve essere pari a 7,00 mq./100,00 mc.

Applicando tale procedura ne deriva che la parziale trasformazione progettata non produce incremento di standard, con un saldo negativo rispetto alla attualità (circa 765 mq. di dotazione).

IL PROGETTO EDILIZIO

Come anticipato il progetto prevede in pratica la derivazione dall'attuale palestra di una sola unità immobiliare con destinazione residenziale nella porzione anteriore del fabbricato senza significative opere edilizie (solo alcune partizioni interne e lievi modifiche a pochi gradini della scala interna alla unità residenziale). L'elemento maggiormente rilevante per l'intervento edilizio è la trasformazione di una porzione del piano primo in area scoperta ad ottenere una "chiostrina" come definita dal R.E. per il corretto rapporto di aereazione degli ambienti residenziali accessori che prospettano su essa: tale operazione mantiene comunque la copertura inalterata in maniera da conservare la percezione dell'unica tipologia voltata, di fatto limitandosi ad una semplice eliminazione dei lucernari dell'infisso corrispondente.

La necessaria dotazione di posti auto, corrispondente ad un solo ricovero, è ottenuta con ingresso diretto da via Franchi, peraltro sfruttando la esistente corda blanda e dunque senza necessità di intervento sulle opere urbanizzative.

Ogni ulteriore aspetto tecnico dell'intervento, specialmente in relazione agli impianti ed agli aspetti igienico sanitari sarà relazionato in maniera dettagliata nel progetto edilizio. A tal fine è previsto che l'intervento possa essere eseguito su una minore SUL residenziale rispetto a quella del progetto anche con ottenimento di più unità ovvero su una superficie maggiore ma comunque inferiore al 20% della SUL adesso esistente.