

COMUNE DI PRATO

Provincia di Prato

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
DELL' EDIFICIO POSTO IN PRATO,
VIA DI GIRAMONTE 73 - 75**

Progettisti:

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Geom. Roberto Dreucci & Stefano Tosetti

Cod. Fisc. e P.IVA: 01790410979

Via Arc. Limberti, 99 - Prato

Dott. Arch. DANIELA GESTRI

Via del Pino - 59100 PRATO

P.IVA. 01849440977

Richiedente:

IMMOBILIARE TREMME

Cod. Fis. 04382660480

Elaborato) : Relazione Tecnica

DATA: Marzo 2008

In Sostituzione

Dott. Arch. DANIELA GESTRI

Studio Tecnico Associato
Geom. ROBERTO DREUCCI
Geom. STEFANO TOSETTI

Oggetto: Piano di recupero di iniziativa privata dell'edificio posto in Prato, Via di Giramonte 73-75.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Oggetto del presente Piano di Recupero di iniziativa privata è un fabbricato rurale posto all'interno di un giardino privato adiacente ad una civile abitazione.

Nel vigente P.R.G. del Comune di Prato l'immobile ricade nel sub-sistema V7.2 con tipo di intervento rc-a, che prevede di attuare sugli edifici “...un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione ed al recupero della loro fruibilità col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto..” oltre a “ (...) inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, soffittature, scale interne secondarie, soppalchi, ecc.) che comportino solo alterazioni “leggere” del sistema strutturale (...) modifiche distributive interne alle unità immobiliari, anche con alterazione del loro numero (...) eventuale apertura di porte interne e riapertura di porte esterne e finestre tamponate (...) realizzazione di nuove aperture per l'adeguamento igienico dei locali secondo le esigenze richieste dall'uso in atto (...).

Il fabbricato è compreso nell'elenco nell'art.120 del Regolamento del Comune di Prato, al n°155 tav.67 categoria B.

Per quanto riguarda i vincoli detto immobile risulta altresì assoggettato alla “Salvaguardia del Rischio Idraulico “ (Delib. C.R. n°12 del 25/01/2000).

Dott. Arch. DANIELA GESTRI

Studio Tecnico Associato
Geom. ROBERTO DREUCCI
Geom. STEFANO TOSETTI

L'intervento si pone come obiettivo il recupero del fabbricato, attualmente in stato di abbandono ed in degrado, caratterizzandosi per la totale obsolescenza funzionale, al fine di trasformarlo in civile abitazione.

Dott. Arch. DANIELA GESTRI

Studio Tecnico Associato
Geom. ROBERTO DREUCCI
Geom. STEFANO TOSETTI

CENNI STORICI

La costruzione del fabbricato rurale, già facente parte del complesso denominato “Podere Altopascio” risale alla prima metà del ‘900, come documentato dalla cartografia storica allegata.

L’edificio costituiva annesso agricolo (ad uso di carraia/ fienile) di un’adiacente dimora contadina, formando con essa l’impianto caratterizzante di un’resede rurale facente parte originariamente parte dei possedimenti della famiglia Antinori del “Popolo di San Giorgio a Castelnuovo”.

Il fabbricato rurale formava con la parte abitativa, alla quale era in origine giustapposto, un unico corpo di fabbrica, fino all’abbandono dell’attività agricola da parte della famiglia mezzadrile che vi risiedeva, probabilmente fino alla metà degli Anni ‘60 del secolo scorso.

LO STATO ATTUALE E IL RILIEVO DELLE PARTI STRUTTURALI ORIGINARIE

Il corpo di fabbrica che delinea l'immobile oggetto dell'intervento, poco conserva del suo aspetto originario, pur essendo ancora riconoscibile la sua principale funzione originaria di fienile, principalmente per la presenza di superfici parietali con ampie campiture grigliate, tipiche di quella peculiare destinazione rurale. Tuttavia essendo stata dismessa da tempo quella funzione e successivamente del tutto abbandonata la sua stessa utilizzazione, la costruzione ha perduto in modo progressivo qualsiasi connotazione di spazio d'uso, rovinandosi negli elementi architettonici e costruttivi.

Il fabbricato di circa 250 mq è formato da un unico volume, perdendosi per crollo gran parte del soppalco originario che separava la parte ad uso carraio dal fienile propriamente detto, come pure crollati a terra e perduti sono pure i collegamenti verticali, in materiale ligneo, assai deperibile. Il piano terra dell'ambiente rustico era in dissesto per la scarsa coesione delle pareti in cantoni e in laterizio. Il cedimento di varie porzioni della copertura aveva compromesso anche le murature esterne e le malte dell'incoerente intonaco sbruffato a parziale protezione dell'apparecchio murario. Nonostante questo inarrestabile dissesto, all'interno risultava visibile la traccia del solaio del piano primo, la cui esistenza è evidenziata da alcuni segni inequivocabili, in particolare dalla presenza di un'apertura, attualmente tamponata, esistente nella muratura portante. Da una verifica tipologico - distributiva, compartita con altre analoghe costruzioni rurali della zona, si può ritenere che, all'incirca in corrispondenza del vano prospiciente la suddetta apertura, doveva

probabilmente potersi accedere mediante una scala in legno, della quale - come detto - non rimangono tracce.

Dato il pessimo stato di conservazione del fabbricato, allo scopo di evitarne il crollo totale è stata presentata in data 06.12.2005 con P.G. 77960 (PE 3508/05) una Denuncia di Inizio Attività Edilizia per dar corso a primi lavori di ripristino strutturale del fabbricato, che consistono sia nel risanare la struttura portante del fabbricato da realizzare in laterizio portante, assai degradata, sia nel riformare la copertura crollata da farsi seguendo il criterio di mantenere la tecnologia costruttiva originaria, ovvero di ripristinare la parte mancante in modo conforme al tetto attuale.

Si precisa che lo stato attuale presentato è quello relativo alla suddetta Denuncia di Inizio Attività, mentre lo stato sovrapposto è dato dalla sovrapposizione dello Stato di Progetto della D.I.A.E. e dello stato di Progetto del Piano di Recupero; tale modo di rappresentazione per sovrapposizione delle due proiezioni di progetto è apparso illustrare meglio la natura degli interventi proposti da realizzare previa approvazione di Piano di Recupero, in quanto possiamo considerare come ultimati i lavori di cui alla citata D.I.A.E. L'edificio presentava una muratura mista, assai degradata superficialmente con apparecchio costruttivo prevalente in blocchi di conglomerato cementizio alternato sporadicamente con modesti ricorsi in laterizio; i prospetti con i "grigliati" tipici dell'architettura rurale che, pur se caratterizzati da una tipologia assai povera e di modesta fattura, garantivano per gli usi agricoli sufficiente illuminazione ed aerazione. All'interno sono visibili due pilastri centrali in muratura a faccia vista che sostengono una capriata lignea. La copertura, con tipologia a capanna, presenta una orditura primaria e

Dott. Arch. DANIELA GESTRI

Studio Tecnico Associato
Geom. ROBERTO DREUCCI
Geom. STEFANO TOSETTI

secondaria in legno, con soprastante impalcato di pianelle in cotto e un manto di copertura con coppi e tegole. Per quanto riguarda l'area esterna si precisa che quest' ultima risulta priva di pavimentazione ad eccezione del lato tergale, ove sono i volumi tecnici.

LA PROPOSTA DI RECUPERO

Il recupero funzionale del fabbricato resta l'obiettivo primario dell'intervento proposto: nel rispetto dei caratteri rurali originari propri dell'annesso rustico, si caratterizza nelle soluzioni adottate per il trattamento dei prospetti e delle trasformazioni esterne, per il mantenimento di una linea architettonica e stilistica conforme all'esigenza di conservare gli elementi tipologici residuali dell'edificio preesistente e semmai di reinterpretare per le parti mancanti o di nuova formazione i modelli compositivi, materici e finiturali, della tradizione costruttiva locale. D'altronde, sembra funzionale ad un'idea conservativa coerente con la categoria Rc- a il mantenimento delle grandi aperture grigliate, restaurate ed integrate al nuovo assetto progettuale con la realizzazione di infissi speciali da collocare all'interno dei vani areati ed illuminati attraverso le forature delle superfici grigliate, sia nei tipi a cantoni sia in quelle modulari in mattoni a faccia vista.

Si è reso pertanto necessario trovare soluzioni progettuali e compositive in grado di consentire la leggibilità della memoria costruttiva del vecchio fienile e allo stesso tempo in grado di produrre il necessario adeguamento ai fini residenziali, obiettivo del recupero edilizio.

La trasformazione del volume interno, ormai privo degli originali elementi architettonici è stata orientata, piuttosto che ad un improbabile e falso "restyling" tipologico, ad una funzionale distribuzione degli spazi.

IL PROGETTO

In adempimento a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico l'intervento si propone di recuperare – come già indicato nel paragrafo precedente- la fruibilità dell'edificio, rendendolo funzionale all'uso abitativo, nel rispetto degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti il corpo di fabbrica.

Con l'attuazione del presente recupero verrà ricostituito, almeno in parte l'impianto originario del complesso: infatti, il corpo di fabbrica in oggetto continuerà a mantenere le caratteristiche di "annesso" rispetto all'adiacente edificio padronale.

Conseguentemente, tenuto conto del volume del fabbricato, pari a circa 1650 mc, per rendere economicamente conveniente la sua riabilitazione non ai fini speculativi, ma per gli usi propri delle due famiglie che già abitano l'edificio adiacente, è stata elaborata una soluzione progettuale finalizzata a ricavare due unità abitative di media consistenza ad uso delle suddette famiglie e, in aggiunta, una unità di piccole dimensioni per alloggiare personale di servizio. La divisione delle due unità di maggiore consistenza verrà operata in corrispondenza della muratura portante interna esistente, come ben si legge nei grafici di progetto. A tale scopo, l'apertura ad arco attualmente esistente su detta muratura verrà tamponata, con il mantenimento dei sovrastanti mattoni in cotto ad indicare la preesistenza.

Per la realizzazione del piano primo, l'intervento, in coerenza con il tipo l'originale, prevede di realizzare un soppalco con travi in legno lamellare, con affaccio, a ballatoio, sulla zona giorno; nell'unità n. 2 è previsto altresì di ricavare un piccolo vuoto sul soggiorno al fine di alleggerire ancor più la struttura.

Dott Arch. DANIELA GESTRI

Studio Tecnico Associato
Geom. ROBERTO DREUCCI
Geom. STEFANO TOSETTI

Ciascuna delle due unità prevede al piano terra la zona soggiorno- pranzo con locale cucina, bagno e ripostiglio, mentre il soppalco che si affaccia sulla zona giorno ospita le camere con i bagni e relativi disimpegni. A questo piano, si accede mediante scale a vista, realizzate con una struttura in legno e acciaio.

Nella scelta delle finiture degli interni, i materiali che si prevede di impiegare sono volti a dialettare armonicamente con l'involucro originario, pur con soluzioni di modernità che consentono, mediante la differenza materia tra il vecchio ed il nuovo, un comfort sia visivo che funzionale degli interni.

A tale scopo l'introduzione negli interni di materiali omogenei e l'impiego di vetro e acciaio rende "leggera" la composizione e facilita il dialogo con la preesistente struttura; il vetro è ampiamente utilizzato per interrompere alcune porzioni delle tramezzature interne, così come per la realizzazione di parte del tramezzo della cucina dell'unità n.1 e di due delle camere che si affacciano sul soggiorno al piano superiore.

Per la pavimentazione si prevede l'uso del cotto al piano terra, mentre nel reparto notte si prevede l'uso del parquet, con l'introduzione di "passerelle" in vetro, che alleggeriscono la pavimentazione e mettono in risalto i due pilastri esistenti in mattoni faccia vista che sostengono la capriata e che verranno completamente conservati.

Al fine di consentire una migliore illuminazione di alcuni vani saranno realizzate finestre tipo "Velux".

L'unità n° 3, di minore consistenza e sviluppata solo al piano terra, si compone di una zona giorno con angolo cottura, una camera ed un bagno, e risponde nella sua semplice funzionalità, alle esigenze di un appartamento

destinato al personale di servizio. I materiali previsti sono analoghi a quelli impiegati nelle altre due unità.

Per quanto riguarda le facciate del fabbricato verranno mantenute le griglie in cantoni e in mattoni che caratterizzano l'edificio esistente, per la parti mancanti si ripeteranno i motivi compositivi preesistenti in modo da armonizzare il vecchio con il nuovo.

Le nuove aperture sono progettate secondo una composizione ordinata, in corrispondenza dei vani interni, al fine di consentire l'aerazione e l'illuminazione, e sfruttano, ove possibile, quelle già esistenti; le suddette aperture si integrano in modo compatibile con l'ambiente e con l'architettura dell'edificio rurale in oggetto.

Un'ampia loggia/terrazzo, con superficie grigliata realizzata in modo del tutto simile a quelle esistenti e aperture laterali che consentono l'affaccio sul giardino, verrà realizzata al di sopra dei locali tecnici: ciò al fine di ricreare la parte del volume dell'edificio crollata intorno al 1995. Per la realizzazione della suddetta verrà demolita l'attuale copertura dei volumi tecnici e verrà realizzato un nuovo solaio piano in corrispondenza del piano primo dell'unità n. 1.

La nuova facciata, in virtù delle griglie di mattoni, contribuirà alla leggibilità della tipologia originaria dell'edificio. Le finiture esterne saranno caratterizzate dal rivestimento in intonaco a calce con tinteggiatura minerale di colore chiaro, nelle cromie tipiche dei casali della piana pratese, canali di gronda e calate pluviali in rame naturale, infissi esterni in legno, soglie e cornici in pietra serena.

Dott. Arch. DANIELA GESTRI

Studio Tecnico Associato
Geom. ROBERTO DREUCCI
Geom. STEFANO TOSETTI

La sistemazione all'esterno del fabbricato prevede la realizzazione di un percorso pavimentato, per l'accesso al fabbricato dal giardino circostante.

SISTEMAZIONE DEL RESEDE ESTERNO

Per quanto attiene la parte del resede esterno il rialzamento sarà esteso alla superficie circostante l'edificio in modo da non alterare il rapporto terreno-fabbricato.

Si precisa di non aver effettuato la verifica dei nuovi volumi di terreno vista l'esiguità dell'intervento.

Prato, Marzo 2008

Arch. Daniela Gestri

Geom. Stefano Tosetti